

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa
 Tanggal Efektif Pernyataan Pendaftaran dari OJK
 Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD (*Cum-Right*) di:
 • Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi
 • Pasar Tunai
 Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD (*Ex-Right*) di:
 • Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi
 • Pasar Tunai
 Tanggal Pencatatan (*Recording Date*) Untuk Memperoleh HMETD

1 April 2022 Tanggal Distribusi HMETD
 18 Januari 2023 Tanggal Pencatatan HMETD di BEI
 Periode Perdagangan & Pelaksanaan HMETD
 27 Januari 2023 Tanggal Akhir Pembayaran Saham Pelaksanaan HMETD
 31 Januari 2023 Periode Distribusi Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD
 Tanggal Akhir Pembayaran Pemesanan Pembelian Saham Tambahan
 30 Januari 2023 Tanggal Penjatahan Pemesanan Pembelian Saham Tambahan
 1 Februari 2023 Tanggal Pembayaran Penuh oleh Pembeli Siaga
 31 Januari 2023 Tanggal Pengembalian Kelebihan Uang Pemesanan Pembelian Saham

1 Februari 2023
 2 Februari 2023
 2 – 15 Februari 2023
 15 Februari 2023
 4 – 17 Februari 2023
 17 Februari 2023
 20 Februari 2023
 20 Februari 2023
 22 Februari 2023

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI, SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SENERGAS. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT SENTUL CITY Tbk. BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



KANTOR PUSAT
 Gedung Menara Sudirman, Lantai 25
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia
 Telepon : (021) 522 6877, Fax : (021) 522 6818

KANTOR OPERASIONAL
 Sentul City Building
 Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
 Telepon : (021) 8792 6555/8792 6777, Fax : (021) 8792 6565
 Email : corsec@sentulcity.co.id | Website : www.sentulcity.co.id

**PENAWARAN UMUM TERBATAS V KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN
 DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“SELANJUTNYA DISEBUT HMETD”)**

Perseroan melakukan Penawaran Umum sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah) yang berasal dari portepel akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 31 Januari 2023 pukul 16.00 WIB mempunyai 3 (tiga) HMETD. Setiap 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang telah melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pemegang HMETD, secara proposional berdasarkan atas jumlah HMETD yang dilaksanakan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Sesuai dengan ketentuan yang tercantum Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 69, tanggal 19 Agustus 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 32, tanggal 9 September 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 40, tanggal 14 Oktober 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 42, tanggal 9 Desember 2022, ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor, PT Sakti Generasi Perdana, selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya sebesar 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam puluh delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh sembilan ratus lima puluh Rupiah).

HMETD YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI DIRENCANAKAN AKAN DICATATKAN DAN DIPERDAGANGKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA (“BEI”) MULAI TANGGAL 2 FEBRUARI 2023 SAMPAI DENGAN TANGGAL 15 FEBRUARI 2023, SAHAM YANG DITERBITKAN DARI HASIL PELAKSANAAN HMETD DIKELUARKAN DARI PORTEPEL PERSEROAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM. APABILA SAMPAI DENGAN BATAS WAKTU TANGGAL TERSEBUT HMETD YANG DIMILIKI OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TIDAK DILAKSANAKAN, MAKA HMETD TERSEBUT MENJADI TIDAK BERLAKU LAGI.

DALAM HAL PEMEGANG SAHAM MEMPUNYAI HMETD DALAM BENTUK PECAHAN, HAK ATAS PECAHAN SAHAM DALAM PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HMETD TERSEBUT WAJIB DIJUAL OLEH PERSEROAN DAN HASIL PENJUALANNYA DIMASUKKAN KE DALAM REKENING PERSEROAN.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

PUT V INI AKAN BERPENGARUH KEPADA PENGELUARAN SAHAM BARU, YANG BERJUMLAH SEBANYAK-BANYAKNYA 100.625.341.623 (SERATUS Milyar ENAM RATUS DUA PULUH LIMA JUTA TIGA RATUS EMPAT PULUH SATU RIBU ENAM RATUS DUA PULUH TIGA) SAHAM SETELAH PELAKSANAAN PUT V, MAKA PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN (DILUSI) MAKSIMAL SEBESAR 60,00% SETELAH PELAKSANAAN PUT V.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PUT V INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA.

PT Sentul City Tbk. (selanjutnya dalam prospektus ini disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan surat No. 78/SC-CS/V/2022 tertanggal 25 Agustus 2022 sehubungan dengan PUT V kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 tentang perubahan atas Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK No.32/2015") dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK No.33/2015") yang merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PUT V ini, semua pihak yang terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan.

Lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang turut dalam PUT V ini dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal

Dalam penyusunan prospektus ini PT Danatama Makmur Sekuritas selaku konsultan keuangan telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama dalam Prospektus dan tidak mencabut persetujuan tersebut.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

PMHMETD V INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU HMETD, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM ATAU MELAKSANAKAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN SAHAM MAUPUN PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	iii
DEFINISI DAN SINGKATAN	5
RINGKASAN	9
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS V	27
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PUT V	37
III. PERNYATAAN UTANG	48
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	66
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	73
A. UMUM	73
B. FAKTOR-FAKTOR PENTING YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN	73
C. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING	75
D. KONDISI PEREKONOMIAN	79
E. KEUANGAN	81
F. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG	92
G. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK PADA KEGIATAN USAHA PERSEROAN	92
H. PERJANJIAN OFF-BALANCE SHEET	93
I. MANAJEMEN RISIKO	93
VI. FAKTOR RISIKO	95
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	98
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	99
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	99
B. KEPEMILIKAN SAHAM DAN STRUKTUR PERMODALAN TERAKHIR	99
C. STRUKTUR KEPEMILIKAN	100
D. KETERANGAN MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	101
E. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	102
F. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	102
G. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK	107
1. PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”)	109
2. PT Aftanesia Raya (“AR”)	111
3. PT Natura City Developments Tbk (“NCD”)	112
4. PT Gunung Geulis Elok Abadi (“GGEA”)	115
5. PT Karya Megah Sukses (“KMS”)	116
6. PT Sukaputra Graha Cemerlang (“SGC”)	118
7. PT Sentul Air Nusantara (“SAN”)	120

8.	PT Gazelle Indonesia ("GI")	121
9.	PT Sentul PP Properti ("SPP")	123
10.	PT Kencana Pondok Sejahtera ("KPS")	125
11.	PT Graha Sejahtera Abdi ("GRSA")	126
12.	PT Centerra Manajemen Properti ("CMP")	128
13.	PT Sentul Graha Sejahtera ("SGS")	129
14.	PT Sentul City Properti ("SCP")	131
15.	PT Fauna Land Sentul ("FLS")	132
16.	PT Jaya Selaras Gemilang ("JSG")	133
H.	KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, DIREKSI DAN KOMISARIS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	135
I.	PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING	137
J.	KEGIATAN USAHA	192
K.	HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL	196
L.	PERIZINAN	197
M.	KETERANGAN TENTANG ASET TETAP PERSEROAN	209
N.	PERSAINGAN INDUSTRI	210
O.	KEUNGGULAN BERSAING	211
P.	STRATEGI USAHA	213
Q.	KEGIATAN PEMASARAN	220
R.	PENJELASAN MENGENAI UPAYA YANG TELAH DILAKUKAN UNTUK MENGELOLA RISIKO	221
S.	SUMBER DAYA MANUSIA (SDM) PERSEROAN DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN	222
T.	HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	224
U.	TATA KELOLA PERUSAHAAN	225
V.	TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN	225
W.	PROSPEK USAHA	227
IX.	EKUITAS	232
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	234
XI.	PERPAJAKAN	235
XII.	PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA	238
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	240
XIV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	242
XV.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN HMETD	246

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi	: Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) UUPM dan peraturan pelaksanaannya, yang berarti: <ol style="list-style-type: none">hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;hubungan antara pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi dan/atau Komisaris yang sama;hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atauhubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama
AMDAL	: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
Anak Perusahaan/Entitas Anak	: Perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perusahaan Terbuka
BAE	: Biro Administrasi Efek
Bank Kustodian	: Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan Bapepam atau Bapepam dan LK atau Otoritas Jasa Keuangan untuk menjalankan usaha sebagai Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal
Bappedal	: Badan Pengendalian dan Pengelolaan Dampak Lingkungan
BNRI	: Berita Negara Republik Indonesia
BEI	: PT Bursa Efek Indonesia atau <i>Indonesian Stock Exchange (IDX)</i>
DPS	: Daftar Pemegang Saham
CAGR	: <i>Compounded Average Growth Rate</i>
CSR	: <i>Corporate Social Responsibility</i>
Dati	: Daerah Tingkat
Efek	: Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek dan setiap derivatif Efek
Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none">Atas dasar lewatnya waktu, yakni:<ul style="list-style-type: none">45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap; atau45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atauAtas dasar pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
e-RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan secara elektronik
e-RUPSLB	: Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan secara elektronik

Hari Bursa	: Hari diselenggarakannya perdagangan Efek di Bursa yaitu hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari tersebut adalah merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur Bursa oleh Bursa
Ha	: Hektar, satuan luas
HMETD	: Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu adalah hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan pemegang saham yang bersangkutan untuk membeli saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya baik yang dapat dikonversikan menjadi saham atau yang memberikan hak untuk membeli saham, sebelum ditawarkan kepada Pihak lain.
IAPI	: Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia
KSEI	: PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, merupakan lembaga layanan jasa Penitipan Kolektif untuk Efek yang Bersifat Ekuitas serta Agen Pembayaran
Kustodian	: Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan UUPM, yang meliputi KSEI, Perusahaan Efek dan Bank Kustodian
Masyarakat	: Pemegang saham Perseroan yang jumlah kepemilikan sahamnya kurang dari 5%
Menkumham	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Negara Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia)
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/Bapepam-LK)
Pembeli Siaga	: Pihak yang akan mengambil bagian sisa saham dalam PUT V yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 saham pada harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham, dalam hal ini adalah PT Sakti Generasi Perdana.
Penyelenggara e-RUPS	: KSEI yang memberikan fasilitas pemberian kuasa secara elektronik kepada Pemegang Saham untuk hadir dalam e-RUPS yang diselenggarakan oleh Perseroan
PUT	: Penawaran Umum Terbatas
POJK 17/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
POJK 32/2014	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
POJK 35/2014	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik
POJK 30/2015	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum
POJK 32/2015	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu

POJK 33/2015	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
POJK 42/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
POJK 55/2015	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit
POJK 56/2015	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal
Perseroan	: PT Sentul City Tbk.
Perusahaan Asosiasi	: Berarti perusahaan dimana Perseroan melakukan penyertaan secara langsung kedalam sejumlah perusahaan dengan nilai penyertaan lebih dari 20% dan kurang dari 50% dari keseluruhan saham yang telah dikeluarkan oleh perusahaan tersebut.
PMA	: Penanaman Modal Asing
PMDN	: Penanaman Modal Dalam Negeri
PN	: Pengadilan Negeri
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham
PT	: Perseroan Terbatas
PUT	: Penawaran Umum Terbatas atau PMHMETD
Rencana Transaksi	: Rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan saham dan transaksi Afiliasi melalui penambahan modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD)
ROA	: <i>Return on Assets</i> atau tingkat pengembalian aset
ROE	: <i>Return on Equity</i> atau tingkat pengembalian ekuitas
Rp	: Rupiah
RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham
RUPSLB	: Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa
SBHMETD	: Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
Sisminbakum	: Sistem Administrasi Badan Hukum
SKS	: Surat Kolektif Saham
Tbk.	: Terbuka
TBN	: Tambahan Berita Negara Republik Indonesia
TDP	: Tanda Daftar Perusahaan
USD	: Dolar Amerika Serikat
UUPT	: Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
UUPM atau Undang-Undang Pasar Modal	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 3608.

Daftar Singkatan Nama Perusahaan

AR	:	PT Aftanesia Raya
BJA	:	PT Bukit Jonggol Asri
AR	:	PT Aftanesia Raya
NCD	:	PT Natura City Developments Tbk
GGEA	:	PT Gunung Geulis Elok Abadi
KMS	:	PT Karya Megah Sukses
SGC	:	PT Sukaputra Graha Cemerlang
SAN	:	PT Sentul Air Nusantara
GI	:	PT Gazelle Indonesia
SPP	:	PT Sentul PP Properti
KPS	:	PT Kencana Pondok Sejahtera
GRSA	:	PT Graha Sejahtera Abadi
ISR	:	PT Izumi Sentul Realty
SI	:	PT Sentul Investindo
JPE	:	PT Jakarta Polo and Equestrian
GSA	:	PT Group Seventy Asia
RSRH	:	PT Royal Sentul Resort Hotel
CMP	:	PT Centerra Manajemen Properti
SGS	:	PT Sentul Graga Sejahtera
SCP	:	PT Sentul City Properti
FLS	:	PT Fauna Land Sentul
JSG	:	PT Jaya Selaras Gemilang

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini dibuat atas dasar fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan penting yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan konsolidasian beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian terkait, yang laporannya tidak tercantum dalam Prospektus ini, serta faktor risiko, yang tercantum dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERSEROAN

Perseroan 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. C2-4350.HT.01.01.TH.93 tanggal 8 Juni 1993 yang telah didaftarkan dalam register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 552/A.PT/HKM/1993/PN.JAKSEL tanggal 24 Juni 1993, serta 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., MKn., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menkumham dengan Surat Keputusan No. C2-1373.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.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan KBLI Tahun 2020 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 38, tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Nitra Reza, SH., Notaris di Bogor, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU - 0052995.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, yang telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0146251.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 067 tanggal 23 Agustus 2022, Tambahan No. 028050.

Pada saat didirikan, berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai gedung, antara lain tetapi tidak terbatas pada gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut; dan bidang real estate dan developer termasuk pengolahan, pematangan, pengurangan, pengerukan dan penggalian tanah. Namun kegiatan usaha Perseroan yang benar-benar telah dijalankan pada saat Perseroan berdiri adalah real estate.

KETERANGAN MENGENAI PUT V

Jenis Penawaran	:	Penawaran Umum Terbatas V dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Jenis Seri Saham	:	Saham Biasa Seri D
Jumlah saham yang ditawarkan	:	Sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga).
Rasio konversi	:	Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal pencatatan pukul 16.00 WIB berhak atas 3 (tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.
Nilai nominal	:	Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham.
Harga pelaksanaan	:	Rp50 (lima puluh Rupiah).
Nilai emisi	:	Berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu

miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah).

Dilusi kepemilikan : Maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah PUT V.
Pencatatan : PT Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perseroan merencanakan untuk melakukan PUT V yang akan dicatatkan pada BEI kepada para Pemegang Saham Perseroan dengan menerbitkan sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham.

Saham Baru dari PUT V memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan Saham Lama yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*rounded down*). Dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan Saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

PENGARUH PUT V TERHADAP STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN

Dengan melakukan PUT V, Perseroan akan mencatatkan sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) saham baru dan memperoleh dana berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah) yang akan dipergunakan sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Bab II Rencana Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil PUT V.

HMETD akan diberikan kepada seluruh pemegang saham Perseroan. Pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam PUT V, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah pelaksanaan PUT V.

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi semua Pemegang Saham Perseroan menggunakan haknya untuk membeli Saham Baru:

Keterangan	Sebelum PUT V				Setelah PUT V		
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A Masyarakat < 5%		357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Saham Biasa Seri B Masyarakat < 5%		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
Saham Biasa Seri C PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Stella Isabella Djohan Masyarakat < 5%		11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%	11.244.503.014	1.124.450.301.400	6,70%
Masyarakat < 5%		16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%	16.002.496.822	1.600.249.682.200	9,54%
Saham Biasa Seri D PT Sakti Generasi Perdana					53.007.556.119	2.650.377.805.950	31,61%
Stella Isabella Djohan					16.866.754.521	843.337.726.050	10,06%
Masyarakat < 5%		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	33.890.721.483	1.694.536.074.150	20,21%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-		-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-		-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800		61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000		306.234.967.877	15.311.748.393.850	
Jumlah Saham dalam Portepel		468.120.938.918	26.469.078.416.800		367.495.597.295	21.437.811.335.650	

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru kecuali PT Sakti Generasi Perdana, yang akan melaksanakan seluruh HMETD miliknya:

Keterangan	Sebelum PUT V				Setelah PUT V		
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A							
Masyarakat < 5%		357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Saham Biasa Seri B							
Masyarakat < 5%		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
Saham Biasa Seri C							
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Stella Isabella Djohan		11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%	11.244.503.014	1.124.450.301.400	6,70%
Masyarakat < 5%		16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%	16.002.496.822	1.600.249.682.200	9,54%
Saham Biasa Seri D							
PT Sakti Generasi Perdana					100.625.341.623	5.031.267.081.150	60,00%
Masyarakat < 5%		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	3.139.690.500	156.984.525.000	1,87%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-		-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-		-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800		61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000		306.234.967.877	15.311.748.393.850	
Jumlah Saham dalam Portepel		468.120.938.918	26.469.078.416.800		367.495.597.295	21.437.811.335.650	

Sehingga jumlah saham tercatat Perseroan setelah PUT V adalah sebanyak 167.708.902.705 (seratus enam puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta sembilan ratus dua ribu tujuh ratus lima) saham, atau sebesar 60,00% (enam puluh persen) saham baru dari jumlah saham sebelumnya sebesar 67.083.561.082 (enam puluh tujuh miliar delapan puluh tiga juta lima ratus enam puluh satu ribu delapan puluh dua) saham. Setelah pelaksanaan PUT V, PT Sakti Generasi Perdana akan tetap menjadi pengendali Perseroan.

RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD V

Seluruh dana hasil PUT V, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar Rp916.354.720.179 (sembilan ratus enam belas milyar tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu seratus tujuh puluh sembilan) akan digunakan oleh Perseroan untuk membayar utang kepada:
 - a. PT Bintang Harapan Desa dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Bintang Harapan Desa
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk

Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp234.403.491.636
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp166.504.063.426
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp166.504.063.426 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	7% per tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2023
Tanggal jatuh tempo utang	:	31 Desember 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Prosedur dan Persyaratan Pelunasan	:	Pelunasan pinjaman berikut dengan sisa bunga triwulan terakhir dan termasuk seluruh tagihan bunga yang belum dilunasi oleh Perseroan, dilakukan pada saat pinjaman tersebut jatuh tempo atau pada saat perjanjian ini berakhir atau pada waktu lain dalam hal dilakukan perpanjangan perjanjian.
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 40, tanggal 14 Mei 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, sebagaimana diubah terakhir oleh Addendum Keempat atas Perjanjian Pengakuan Hutang, tanggal 23 Desember 2022, antara PT Bintang Harapan Desa dengan Perseroan.

b. PT Daya Kharisma Nusantara dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Daya Kharisma Nusantara
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp300.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp125.000.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp215.000.000.000
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp215.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada

Tanggal jatuh tempo utang	:	11 Oktober 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Bunga	:	Tidak ada
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 12 Oktober 2018, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Daya Kharisma Nusantara.

c. Golden Capital Foundation Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	Golden Capital Foundation Ltd		
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk		
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi		
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp358.773.303.797		
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp358.773.303.797, Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga		
Tingkat suku bunga utang	:	6% per tahun		
Tanggal jatuh tempo utang	:	Terdiri dari beberapa fasilitas yang memiliki tanggal jatuh tempo berbeda sebagai berikut:		
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022	17 Januari 2024	Nilai Awal Pinjaman USD 2.553.731,34 (setara dengan Rp34.730.741.600 dengan kurs Rp 13.600 per USD 1)
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to	16 Maret 2024	Nilai Awal Pinjaman USD 1.000.000 (setara Rp12.800.000.000 dengan kurs Rp 12.800 per USD 1)

	Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020.		
	Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022	31 Maret 2024	Nilai Awal Pinjaman Rp61.000.000.000
	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	10 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman Rp10.000.000.000
	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	10 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman Rp13.111.127.360
	Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Second Third Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020	17 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman HKD 25.000.000 (Setara Rp45.550.000.000 dengan kurs Rp1.822 per HKD 1)
	Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta	16 April 2024	Nilai Awal Pinjaman HKD 95.000.000 (Setara Rp170.525.000.000 dengan kurs Rp1.795

		Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.	per HKD 1)
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan	
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)	
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang	
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada	
Penggunaan Dana	:	Modal kerja	
Perjanjian Terkait	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022. 2. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020. 3. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022. 4. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020. 5. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020. 6. Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Second Third Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020. 7. Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020. 	

d. PT Fajar Abadi Masindo dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Fajar Abadi Masindo
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp15.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp15.000.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp15.000.000.000
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp15.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	21 Agustus 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Fajar Abadi Masindo.

e. PT Alam Raya Hijau dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Alam Raya Hijau
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp250.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp133.025.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp 99.797.850.400
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp 99.797.850.400 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	1 Oktober 2023

Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 4 Oktober 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Ketiga Perjanjian, tanggal 1 Oktober 2021, antara Perseroan dengan PT Alam Raya Hijau.

f. Queen Bridge Investment Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	Queen Bridge Investment Ltd
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Sampai dengan USD10.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp125.908.643.479
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp61.279.502.556
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp61.279.502.556 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga.
Tingkat suku bunga utang	:	4% per tahun
Tanggal jatuh tempo utang	:	12 April 2024
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 April 2015, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd, sebagaimana diubah terakhir kali dengan <i>Seventh Amandemen of Loan Agreement</i> , tanggal 12 April 2022, serta Akta Penegasan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 65, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Notaris di Bogor, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd.

Pada awal pelaksanaan transaksi di atas, tidak terdapat benturan kepentingan dan transaksi tersebut juga bukan merupakan transaksi material karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

Rencana Penggunaan Dana (1) bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak dilakukan dengan Afiliasi dari Perseroan. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020 karena dana hasil PMHMETD yang akan digunakan untuk melakukan pembayaran utang kurang dari 20% ekuitas Perseroan.

2. Sekitar Rp3.310.742.500.000 (tiga triliun tiga ratus sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk melakukan ekspansi dan pengembangan usaha Perseroan melalui pembelian tambahan landbank baru yang strategis dan akan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan, melalui akuisisi tanah/landbank secara langsung dari masyarakat pemilik lahan via broker yang bertindak sebagai agen dalam melakukan koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat.

Sebagai perusahaan yang memiliki kegiatan usaha dalam bidang pengembangan properti, ketersediaan landbank/lahan merupakan faktor paling penting bagi keberlangsungan usaha Perseroan, mengingat kecukupan landbank memungkinkan pengembangan dan ekspansi baru yang menjadi sumber utama pendapatan usaha Perseroan. Sebagai pengembang di Kawasan Sentul selama puluhan tahun, Perseroan terus berupaya memperluas cakupan landbank yang dimilikinya untuk menjaga kelangsungan pembangunan dan stabilitas pendapatan usaha, disamping juga sebagai dukungan kepada warga yang sudah memberi kepercayaan dengan tinggal atau berinvestasi di Kawasan Sentul City, dimana upaya ini dilakukan dengan terus melakukan pembelian-pembelian baru atas lahan yang mendukung *roadmap* pengembangan Kawasan Sentul City.

Rincian dari lahan yang akan diakuisisi adalah sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp1.610.670.000.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari para pihak penjual masyarakat yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:
 - 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: (i) seluas total 289 Hektar di Desa Selawangi dengan nilai sekitar Rp867.000.000.000, dan (ii) seluas total 247,89 Hektar di Desa Sukarasa dengan nilai sekitar Rp743.670.000.000.
 - 2) Agen Pembelian Tanah: PT Sukses Jaya Primatama ("**SJP**"), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 2 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan SJP. Berdasarkan perjanjian tersebut, SJP berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminkan kepada pihak ketiga. SJP bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, SJP merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.
 - 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
 - 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Selawangi merupakan lahan yang diperlukan oleh Perseroan untuk diperuntukan sebagai extension (perluasan) dari pengembangan besar kota mandiri Sentul City di masa mendatang, dimana Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan yang diakuisisi untuk membangun perumahan dengan segmen low to mid end, area komersial, serta sarana dan prasarana pendukung kawasan, yang dikombinasikan dengan nuansa alam sebagai kekuatan utama konsep pengembangan Sentul City.

- 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Selawangi dan Desa Sukarasa, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201038 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor/Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Selawangi dan Desa Sukarasa, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 758,50 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.
- b) Sekitar Rp1.122.472.500.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari para pihak penjual masyarakat yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:
- 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: (i) seluas total 157,16 Hektar di Desa Sukadamai dengan nilai sekitar Rp534.388.900.000, (ii) seluas total 135,5 Hektar di Desa Sukaresmi dengan nilai sekitar Rp460.690.820.000, dan (iii) seluas total 37,54 hektar di Desa Sukajaya dengan nilai sekitar Rp127.392.780.000.
 - 2) Agen Pembelian Tanah: PT Swara Putra Semesta (“SPS”), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 3 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan SPS. Berdasarkan perjanjian tersebut, SPS berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijamin kepada pihak ketiga. SPS bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, SPS merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.
 - 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
 - 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Sukadamai merupakan lahan yang diperlukan oleh Perseroan untuk diperuntukan sebagai extension (perluasan) dari pengembangan besar kota mandiri Sentul City di masa mendatang, dimana Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan yang diakuisisi untuk membangun perumahan dengan segmen low to mid end, area komersial, serta sarana dan prasarana pendukung kawasan, yang dikombinasikan dengan nuansa alam sebagai kekuatan utama konsep pengembangan Sentul City.
 - 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Sukadamai, Desa Sukaresmi dan Desa Sukajaya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201039 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor / Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Sukadamai, Desa Sukaresmi dan Desa Sukajaya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 1.587 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.
- c) Sekitar Rp577.600.000.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari pihak penjual masyarakat pemilik lahan yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:

- 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: seluas total 7,22 Hektar di Desa Cikeas dengan nilai sekitar Rp577.600.000.000.
- 2) Agen Pembelian Tanah: PT Inti Putra Bangunjaya (“IPB”), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 3 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan IPB. IPB merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Berdasarkan perjanjian tersebut, IPB berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminkan kepada pihak ketiga. IPB bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, IPB merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.
- 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
- 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Cikeas merupakan lahan yang posisinya bersebelahan dengan lahan-lahan yang sudah dimiliki Perseroan di Desa Cadas Ngampar, Kecamatan Sukaraja dengan luas sekitar 62 Hektar. Lahan di Kecamatan Sukaraja (Desa Cadas Ngampar dan Desa Cikeas) ini merupakan lahan dengan lokasi paling strategis di kawasan Sentul City karena posisinya tepat di pinggir jalan tol Jagorawi tepat setelah exit tol Sentul Selatan, dan juga dilewati jalur LRT (Light Rail Transit), dan untuk kawasan strategis ini, Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan terutama untuk mixed use development berupa pengembangan terintegrasi yang meliputi High-End Apartment, Mid-End Landed Residential, area komersial, fasilitas publik dan area terbuka hijau yang menonjolkan konsep Sentul City sebagai kawasan yang Eco-friendly.
- 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Cikeas, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201042 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor/Kepala DPMPSTP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Cikeas, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 27,15 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.

Sebagaimana umum dalam praktek bisnis perusahaan pengembang properti, khususnya untuk pembelian lahan-lahan dalam jumlah yang masif dan berlokasi jauh dari kota, pihak penjual lahan akan berasal dari masyarakat yang jumlahnya relatif banyak karena merupakan warga penduduk daerah tersebut, yang merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Sebelum Perseroan melakukan pembelian tanah, Perseroan akan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa dan sedang tidak dijaminkan kepada pihak ketiga. Selain itu, berdasarkan masing-masing Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah diketahui bahwa SJP, SPS dan IPB selaku Agen Pembelian Tanah berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminkan kepada pihak ketiga.

Perseroan berencana melakukan realisasi akuisisi tanah pada awal tahun 2023 ini dengan menggunakan dana dari hasil PMHMETD. Tanah yang diakuisisi oleh Perseroan akan digunakan untuk perluasan pengembangan kawasan Sentul City, di mana pada tanah yang diakuisisi Perseroan merencanakan pembangunan unit hunian/residensial berupa rumah tapak (*landed house*), *mid-rise* dan *high-rise* apartemen, area komersial seperti ruko, *retail shopping area*, pusat makanan dan minuman (F&B), area perkantoran, fasilitas pendukung kawasan, area wisata dan area terbuka hijau serta sarana prasarana lingkungan (infrastruktur jalan, fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos)). Untuk merealisasikan rencana Perseroan, Perseroan akan membutuhkan perizinan sebagai berikut, antara lain:

Nama Perizinan	Status Perolehan Perizinan	Estimasi Peroleh Perizinan
Persetujuan Bangunan Gedung	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Lingkungan	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Rekomendasi Peil Banjir	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Pengesahan <i>Site Plan</i>	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lingkungan	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023

Sampai dengan Tanggal Prospektus, Rencana Penggunaan Dana (2) termasuk perjanjian dengan masing-masing agen pembelian tanah, yaitu SJP, SPS dan IPB bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak dilakukan dengan pihak Afiliasi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam berdasarkan Pasal 1 angka 3 POJK 42/2020. Selain itu, Rencana Penggunaan Dana (2) bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020.

Dalam hal Rencana Penggunaan Dana (2) merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020, Rencana Penggunaan Dana (2) dapat dikecualikan dari kewajiban transaksi material berdasarkan Pasal 13 POJK 17/2020 karena Rencana Penggunaan Dana (2) dilakukan dalam rangka kegiatan usaha Perseroan yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan mengingat Perseroan memiliki kegiatan usaha di bidang real estat. Untuk Rencana Penggunaan Dana (2), Perseroan wajib mengungkapkan transaksi material yang dilakukan dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

- Sisanya akan digunakan untuk pembangunan proyek-proyek baru, biaya pemasaran, hutang pajak, dan gaji karyawan.

Dalam hal Rencana Penggunaan Dana (3) merupakan: (i) Transaksi Afiliasi dan/atau Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020; dan/atau (ii) Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PUT V dapat dilihat pada Bab II Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil PUT V di Prospektus ini.

IKHTISAR KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini dikutip dari dan dihitung berdasarkan laporan keuangan auditan Perseroan tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan auditan pada tanggal dan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna., S.E., Ak., CA., CPA tanggal 23 Desember 2022 dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan keuangan auditan Perseroan tanggal 31 Desember 2020 telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan auditan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum

dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubranta Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna., S.E., Ak., CA., CPA tanggal 15 Juni 2021 dengan opini tanpa modifikasi. Informasi keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 tidak diaudit dan tidak direviu yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 4 /POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas POJK No.7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4 /SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember	31 Desember
	2022 ^{*)}	2022	2021	2020
Total Aset Lancar	4,878,236,477,188	4,642,676,267,906	4,654,627,251,261	4,588,731,043,660
Total Aset Tidak Lancar	11,958,013,874,369	11,961,155,185,578	12,000,362,086,900	13,782,498,930,161
Total Aset	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821
Total Liabilitas Jangka Pendek	1,659,445,949,133	1,739,386,484,688	1,642,561,395,481	3,270,161,549,357
Total Liabilitas Jangka Panjang	4,770,740,850,661	4,397,352,703,317	4,526,378,398,985	4,850,969,457,069
Total Liabilitas	6,430,186,799,794	6,136,739,188,005	6,168,939,794,466	8,121,131,006,426
Ekuitas - Neto	10,406,063,551,763	10,467,092,265,479	10,486,049,543,695	10,250,098,967,395
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022	2021 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
PENDAPATAN	496,507,456,126	2,621,846,431,537	408,562,721,245	522,170,826,381	910,709,348,365	451,847,226,952
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(162,931,641,483)	(1,914,693,904,105)	(119,826,675,580)	(115,366,079,922)	(281,857,309,466)	(202,854,983,007)
LABA BRUTO	333,575,814,643	707,152,527,432	288,736,045,665	406,804,746,459	628,852,038,899	248,992,243,945
LABA (RUGI) USAHA	133,178,666,749	474,358,951,948	149,247,134,362	414,544,952,855	497,416,872,759	(241,281,553,579)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(85,986,494,572)	300,172,801,438	(25,056,568,337)	286,847,525,437	230,374,807,760	(554,143,697,854)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Neto	(1,581,576,868)	(137,771,920)	(1,482,789,387)	(91,117,840)	(1,104,456,880)	(2,158,084,775)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(87,568,071,440)	300,035,029,518	(26,539,357,724)	286,756,407,597	229,270,350,880	(556,301,782,629)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022	2021 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
(Beban) Penghasilan Komprehensif Lain-Neto	7,582,079,508	-	7,582,079,508		6,304,157,270	(91,513,271)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF						
TAHUN BERJALAN	(79,985,991,932)	300,035,029,518	(18,957,278,216)	286,756,407,597	235,574,508,150	(556,393,295,900)
LABA PER SAHAM	(1,14)	4.67	(0.32)	4.39	3.90	(9.35)

***) Tidak diaudit**

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020	2020
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(376,548,722,956)	(46,797,769,196)	358,780,230,678	(196,335,576,102)	(1,522,393,565,962)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(14,273,618,042)	(2,636,717,314)	1,226,291,187,331	1,209,528,053,790	(56,237,785,547)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	319,852,696,772	(10,008,049,549)	(1,324,763,477,597)	(845,257,474,642)	1,357,478,788,986	
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	(70,969,644,226)	(59,442,536,059)	260,307,940,412	167,935,003,046	(221,152,562,523)	
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE / TAHUN	315,190,921,856	315,190,921,856	147,255,918,810	147,255,918,810	368,408,481,333	
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE / TAHUN	244,221,277,630	255,748,385,797	407,563,859,222	315,190,921,856	147,255,918,810	

***) Tidak diaudit**

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN PENTING

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021	2020
Rasio Pertumbuhan				
Pendapatan Usaha	-81.06%	-55.14%	101.55%	-52.51%
Beban Pokok Pendapatan	-91.49%	-57.49%	38.95%	-47.33%
Laba/(Rugi) Bruto	-52.83%	-54.09%	152.56%	-56.03%
Laba/(Rugi) Usaha	-129.19%	-70.67%	243.99%	201.69%
Laba/(Rugi) Neto	-126.66%	-111.58%	114.25%	913.63%
Jumlah aset	1.40%	-0.31%	-10.16%	6.34%
Jumlah liabilitas	5.09%	-0.52%	-24.04%	23.45%

Jumlah ekuitas	-0.59%	-0.18%	0.84%	-4.18%
RASIO SOLVABILITAS (x)				
Rasio total kewajiban terhadap aset (x)	0.38	0.37	0.37	0.44
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (x)	0.62	0.59	0.60	0.79
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (x)	0.21	0.21	0.22	0.28
Rasio total ekuitas terhadap total aset (x)	0.62	0.63	0.63	0.56
RASIO PROFITABILITAS (%)				
Margin laba bruto - gross profit margin (%)	67.18%	70.67%	69.05%	55.11%
Margin laba usaha – <i>operating profit margin</i> (%)	26,82%	36.53%	38.15%	-53.40%
Margin laba bersih – <i>net profit margin</i> (%)	-17.64%	-6.50%	25.17%	-123.12%
Tingkat pengembalian aset – roa (%)	-0.69%	-0.16%	1.38%	-3.03%
Tingkat pengembalian modal – roe (%)	-1.12%	-0.25%	2.19%	-5.43%

*) Tidak diaudit

Rasio Likuiditas							
	30 September 2022 ^{*)}	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	Kreditur	Batas dipersyaratkan	Pemenuhan
Rasio Kas – Cash Ratio (X)	0.15	0.15	0.19	0.05	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Rasio cepat – quick ratio (x)	0.98	0.81	0.87	0.43	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Rasio Lancar – current ratio (x)	2.94	2.66	2.79	1.40	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Gearing Ratio	0.05	0.05	0.06	0.06	PT Ciptadana Capital	Maksimum 2,5x	terpenuhi
					PT Bank QNB Indonesia Tbk.	Maksimum 2,5x	terpenuhi
Interest Coverage Ratio	0.69	1.16	1.33	0.73	PT Ciptadana Capital	3x	Belum terpenuhi, tetapi pemenuhan kewajiban

							lancar
Debt Services Coverage Ratio	0.23	0.14	0.57	0.25	PT Bank QNB Indonesia Tbk	Minimum 1,1x	Belum terpenuhi, tetapi pemenuhan kewajiban lancar
Collateral Coverage Ratio	213.91%	213.91%	213.91%	213.91%	PT Bank Artha Graha Tbk.	Minimum 130%	Terpenuhi
					PT Bank Pan Indonesia Tbk	Minimum 130%	Terpenuhi

Ringkasan data keuangan penting Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

FAKTOR RISIKO

Risiko usaha dan risiko umum di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

Risiko Utama

Penurunan permintaan pasar akan properti

Risiko Usaha

1. Biaya permodalan
2. Penyelesaian proyek
3. Persaingan usaha
4. Kenaikan harga bahan baku bangunan dan kelangkaan bahan baku bangunan
5. Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku

Risiko Umum

1. Perubahan tingkat bunga pinjaman dan kurs valuta asing
2. Kondisi perekonomian secara makro dan global
3. Kebijakan pemerintah
4. Tuntutan atau gugatan hukum
5. Kebakaran dan bencana alam
6. Risiko sebagai induk perusahaan

Risiko Yang Berkaitan Dengan Investasi

1. Risiko Harga Saham Perseroan Yang Mengalami Fluktuasi
2. Risiko Likuiditas Saham Perseroan
3. Risiko Kemampuan Perseroan Untuk Membayar Dividen Di Kemudian Hari

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh Saham Perseroan yang telah diambil bagian dan disetor penuh dalam Perseroan, termasuk Saham yang akan ditawarkan dalam rangka PUT V kepada para Pemegang Saham, mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, termasuk hak untuk mendapatkan dividen.

Dividen hanya akan dibagikan apabila diusulkan oleh Direksi dan disetujui oleh Pemegang Saham Perseroan. Besaran yang dibagikan serta waktu pembagian dividen antara lain ditentukan oleh kinerja Perseroan saat ini maupun proyeksi di masa mendatang, kewajiban keuangan, dan yang terpenting adalah kebutuhan untuk melindungi kepentingan Pemegang Saham dalam jangka panjang dengan menetapkan target secara hati-hati untuk mendukung tercapainya rencana pertumbuhan usaha.

Perseroan akan melakukan berbagai upaya untuk menumbuhkan usaha serta memberikan dividen secara berkesinambungan kepada Pemegang Saham sesuai dengan pertumbuhan laba perusahaan. Hal tersebut selanjutnya bergantung pada berbagai macam faktor meliputi keberhasilan dalam mengimplementasikan strategi bisnis, keuangan, persaingan dan peraturan yang berlaku, kondisi perekonomian secara umum dan faktor-faktor lain yang spesifik terkait Perseroan dan industri. Sebagian besar faktor tersebut berada di luar kendali Perseroan. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagaimana tersebut di atas, Direksi Perseroan dapat memberikan usulan pembagian dividen tunai kepada pemegang saham sebanyak-banyaknya 20% dari laba tahun berjalan.

Keterangan lebih lanjut mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab XI Prospektus ini.

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS V

Dalam rangka pelaksanaan PUT V, para Pemegang Saham Perseroan telah menyetujui rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) tanggal 1 April 2022 dengan hasil keputusan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui PUT V dengan penerbitan HMETD sebanyak-banyaknya sejumlah 100.625.500.000 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu ribu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham sebagaimana dinyatakan dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Sentul City Tbk. No. 02 tanggal 1 April 2022 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,Notaris di Kota Bogor. Hasil RUPSLB tersebut telah diumumkan pada situs web Perseroan, situs web BEI, dan situs web KSEI pada tanggal 4 April 2022, sesuai dengan POJK No. 15/2020 dan Anggaran Dasar Perseroan.

Direksi atas nama Perseroan dengan ini melakukan PUT V kepada para pemegang saham dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Baru atau sebesar 60,00% (enam puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PUT V dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah). Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam rangka PUT V ini adalah berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah). Seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut dikeluarkan dari saham portepel yang akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (“BEI”). Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham (“DPS”) Perseroan pada tanggal 31 Januari 2023 pukul 16.00 WIB berhak atas 3 (tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Dalam hal pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka atas pecahan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di BEI dan dilaksanakan selama 5 (lima) Hari Kerja mulai tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan tanggal 15 Februari 2023. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Lama Perseroan antara lain hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian dividen, hak atas saham bonus dan hak atas HMETD.

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PUT V ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari saham portepel dan akan dicatatkan di BEI.

Sebelum PUT V ini, Perseroan telah mencatatkan seluruh saham di BEI yang merupakan seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan dengan rincian pencatatan seperti yang tertera dalam tabel berikut ini:

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada Bursa	Jumlah Saham
Penawaran Perdana	28 Juli 1997	400.000.000
HMETD I	3 Agustus 1999	4.004.000.000
Pengabungan Saham	1 Agustus 2006	(4.075.500.000)
HMETD II	10 Oktober 2006	8.151.000.000
PMT-HMETD I	2 Oktober 2009	507.508.598
HMETD III	1 Februari 2010	15.025.512.897
PMT-HMETD II	19 Agustus 2011	2.854.000.000
PMT-HMETD III	29 Desember 2011	3.139.690.500
HMETD IV	6 April 2017	20.721.957.306

Saham Baru dari PUT V memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*rounded down*). Dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan Saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan .

Pemegang HMETD yang tidak menggunakan haknya untuk membeli saham baru dalam rangka PUT V ini dapat menjual haknya kepada pihak lain. HMETD dapat diperdagangkan baik di dalam maupun di luar BEI sesuai POJK No. 32/2015 selama 5 (lima) Hari Kerja mulai tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan tanggal 15 Februari 2023. Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI mulai pada tanggal 2 Februari 2023. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah 15 Februari 2023 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam HMETD, secara proporsional berdasarkan hak yang dilaksanakan.

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah).

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 69, tanggal 19 Agustus 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 32, tanggal 9 September 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 40, tanggal 14 Oktober 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 42, tanggal 9 Desember 2022, ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor, PT Sakti Generasi Perdana selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Terbatas V yaitu sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D yang berasal dari portepel atau mewakili 60,00% (enam puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Terbatas V, yang direncanakan akan dicatatkan pada BEI.

Mengingat bahwa jumlah saham baru yang diterbitkan adalah sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) saham setelah pelaksanaan PUT V, maka pemegang saham lama yang tidak melaksanakan haknya mengalami penurunan presentase kepemilikan (dilusi) maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah pelaksanaan PUT V.

PERSETUJUAN RUPSLB DAN DARI KREDITOR

Pada tanggal 1 April 2022, Perseroan telah menyelenggarakan RUPSLB yang telah menyetujui hal-hal sebagai berikut:

1. Memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan pengeluaran saham dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), dalam jumlah sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham melalui Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu V ("PMHMETD V"), dengan demikian mengubah Pasal 4 ayat 2 dan 3 Anggaran Dasar Perseroan;
2. Menyetujui memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan PMHMETD V dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. Menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan dalam rangka PMHMETD V dan harga pelaksanaan dalam rangka PMHMETD V dengan persetujuan Dewan Komisaris.
 - b. Menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk akta-akta Notaris dan dokumen pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan.
 - c. Menentukan tanggal Daftar Pemegang Saham (DPS) yang berhak atas HMETD.
 - d. Menentukan jadwal PMHMETD V.
 - e. Menentukan rasio-rasio Pemegang Saham yang berhak atas HMETD.
 - f. Memastikan mengenai penggunaan dana hasil PUT V.
 - g. Menentukan ada atau tidak adanya Pembeli Siaga, serta menentukan syarat dan ketentuan perjanjian antara Perseroan dengan Pembeli Siaga, jika akan ada Pembeli Siaga.
3. Memberikan kewenangan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan peningkatan modal ditempatkan dan disetor yaitu perubahan pasal 4 ayat 2 dan 3 Anggaran Dasar Perseroan setelah PMHMETD V selesai dilaksanakan dan selanjutnya menyampaikan pemberitahuan atas perubahan Anggaran Dasar Perseroan kepada Menkumham untuk memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar (SPP-PAD) Perseroan, untuk membuat perubahan dan atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan untuk maksud tersebut di atas, mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, dan untuk melaksanakan tindakan lain yang mungkin diperlukan.

Berkean dengan persetujuan dari Kreditor, terdapat pembatasan atas pelaksanaan PMHMETD V berdasarkan perjanjian Perseroan dengan pihak di bawah ini:

1. Akta Perjanjian Kredit No. 229, tanggal 30 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Sakti Lo, SH, MKN, Notaris di Jakarta, antara Perseroan dan PT Bank Artha Graha Internasional, yang terakhir kali diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021, tanggal 8 Januari 2021 ("**PK 229**");
2. Akta Surat Hutang No. 119, tanggal 18 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir oleh Persesuaian No. 0270/Pers/AOO/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021, antara PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) sebagai Debitur, Perseroan sebagai Pemberi Jaminan, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebagai Kreditor ("**PK 119**");
3. Akta Surat Hutang No. 60, tanggal 19 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir oleh Akta Persesuaian No. 29, tanggal 10 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, antara PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) sebagai Debitur, Perseroan sebagai Pemberi Jaminan, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebagai Kreditor ("**PK 60**"); dan
4. Akta Surat Hutang No. 132, tanggal 24 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, antara Perseroan, PT Bukit Jonggol Asri, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk ("**PK 132**").

Perseroan telah menerima persetujuan atas rencana PMHMETD dari (i) PT Bank Artha Graha Internasional berdasarkan Surat No. SK/272/DKKF/VI/2022, tanggal 2 Juni 2022 untuk PK 229; dan (ii) PT Bank Mayapada Internasional Tbk berdasarkan Surat No. 171/EXT/CB-BMI/VII/2022, No. 172/EXT/CB-BMI/VII/2022, dan Surat No. 173/EXT/CB-BMI/VII/2022, ketiganya tanggal 1 Juli 2022, untuk PK 119, PK 60, dan PK 132 ("**Surat Mayapada**").

Selain itu, juga terdapat pembatasan menurut perjanjian kredit di bawah ini yang berpotensi merugikan pemegang saham yaitu adanya pembatasan sebagaimana termuat dalam:

1. PK 229;
2. PK 119;
3. PK 60;
4. PK 132;
5. Facility Agreement for IDR and US dollar Multi Tranche Secured Term Facility, tanggal 27 Oktober 2017, antara Perseroan, PT Bank QNB Indonesia Tbk (Arranger), dan Financial Institutions (Original Lenders), yang terakhir kali diubah dengan Amandemen, tanggal 19 Desember 2017 ("**PK QNB**");

6. Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Tranche 1 tanggal 15 Maret 2017 No. 53, tanggal 19 Oktober 2021, antara Perseroan, PT Ciptadana Capital (Arranger, Agen Jaminan, Agen Fasilitas), dan Golden Capital Foundation Ltd (Pembeli Awal) (“PK 53”);
7. Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Tranche 2 tanggal 19 September 2018 No. 54, tanggal 19 Oktober 2021, antara Perseroan PT Ciptadana Capital (Arranger dan Agen Penjamin), Felix Christian (Pembeli), PT Angkasa Bumi Mas (Pembeli), Lingga Herlina (Pembeli), Andyanto Kurniawan Alihadi (Pembeli), Alvina Tanjung Sari (Pembeli) (“PK 54”); dan
8. Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali Tahun 2021 atas Perjanjian Pembelian No. 28, tanggal 13 September 2021, antara Perseroan, PT Ciptadana Capital (Arranger, Agen Jaminan, Agen Fasilitas), dan Pembeli Awal, yang keduanya dibuat di hadapan Mala Mukti, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir dengan Perjanjian Tambahan Keempat Atas Perjanjian Pembelian, tanggal 28 Februari 2020 (“PK 28”).

Perseroan telah memperoleh persetujuan pengesampingan pembatasan yang berpotensi merugikan pemegang saham (kewajiban perolehan persetujuan dari Kreditor untuk merubah anggaran dasar Perseroan, merubah susunan direksi dan dewan komisaris Perseroan, dan/atau melakukan pembagian dividen) sebagai berikut:

1. PT Bank Artha Graha Internasional berdasarkan Surat No. SK/341/DKKF/VII/2022, tanggal 11 Juli 2022 untuk PK 229;
2. PT Bank Mayapada Internasional Tbk berdasarkan Surat Mayapada untuk PK 119, PK 60, PK 132;
3. PT Ciptadana Capital untuk PK 53, PK 54 dan PK 28 berdasarkan Surat No. 20/SRT-CC/2022 perihal Tanggapan Kedua Atas Surat Permohonan Pengesampingan Atas Rencana Penambahan Modal Disetor dengan HMETD (Right Issue), tanggal 23 Juni 2022; dan
4. PT Bank QNB Indonesia Tbk berdasarkan Surat No. 1232/SRT-CR/XII/2022, tanggal 23 Desember 2022 untuk PK QNB.

(seluruhnya disebut “Surat Kreditor”).

Adapun seluruh pembatasan-pembatasan yang telah disepakati untuk dikesampingkan maupun diubah di atas telah sesuai dengan pembatasan-pembatasan yang termuat di dalam PK 229, PK 119, PK 60, PK 132, PK 53, PK 54, PK 28 dan PK QNB dan seluruh Surat Kreditor berlaku hingga masing-masing PK 229, PK 119, PK 60, PK 132, PK 53, PK 54, PK 28 dan PK QNB berakhir. Seluruh Surat Kreditor telah berlaku efektif pada tanggal diterbitkannya surat tersebut dan berlaku untuk seterusnya. Perseroan tidak wajib menuangkan persetujuan yang termuat dalam Surat Kreditor dalam suatu adendum/perubahan perjanjian karena persetujuan tersebut merupakan bagian dari perjanjian terkait dan berlaku juga sebagai penyesuaian bagi para pihak sehingga Surat Kreditor sudah final dan mengikat para pihak. Dengan demikian, tidak lagi terdapat perjanjian kredit atau instrument utang yang di dalamnya terdapat ketentuan yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik dan menghambat pelaksanaan PMHMETD termasuk pelaksanaan Rencana Penggunaan Dana.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek (“BAE”) PT Raya Saham Registra pada tanggal 30 September 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Seri	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:				
Saham Biasa Seri A				
Masyarakat < 5%		357.500.000	715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B				
Masyarakat < 5%		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%

Saham Biasa Seri C			
PT Sakti Generasi Perdana	35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%
Masyarakat < 5%	16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%
Saham Biasa Seri D			
PT Sakti Generasi Perdana			
Masyarakat < 5%	3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh	67.083.561.082	7.530.921.583.200	100%
Saham dalam Portepel			
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000
Jumlah Saham dalam Portepel	468.120.938.918	26.469.078.416.800	

KETERANGAN MENGENAI PUT V

Jenis Penawaran	: Penawaran Umum Terbatas V dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Jenis Seri Saham	: Saham Biasa Seri D
Jumlah saham yang ditawarkan	: Sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga).
Rasio konversi	: Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal pencatatan pukul 16.00 WIB berhak atas 3 (tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.
Nilai nominal	: Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham.
Harga pelaksanaan	: Rp50 (lima puluh Rupiah).
Nilai emisi	: Berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah).
Dilusi kepemilikan	: Maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah PUT V.
Pencatatan	: PT Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perseroan merencanakan untuk melakukan PUT V yang akan dicatitkan pada BEI kepada para Pemegang Saham Perseroan dengan menerbitkan sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham.

Saham Baru dari PUT V memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan Saham Lama yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*rounded down*). Dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan Saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

PENCATATAN SAHAM BARU DAN PENGARUH PUT V TERHADAP PEMEGANG SAHAM

Dengan melakukan PUT V, Perseroan akan mencatatkan sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham, dan memperoleh dana berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah) yang akan dipergunakan sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Bab II Rencana Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil PUT V.

HMETD akan diberikan kepada seluruh pemegang saham Perseroan. Pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam PUT V, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah pelaksanaan PUT V.

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi semua Pemegang Saham Perseroan menggunakan haknya untuk membeli Saham Baru:

Keterangan	Sebelum PUT V			Setelah PUT V			
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A							
Masyarakat < 5%		357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Saham Biasa Seri B							
Masyarakat < 5%		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
Saham Biasa Seri C							
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Stella Isabella Djohan		11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%	11.244.503.014	1.124.450.301.400	6,70%
Masyarakat < 5%		16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%	16.002.496.822	1.600.249.682.200	9,54%
Saham Biasa Seri D							
PT Sakti Generasi Perdana					53.007.556.119	2.650.377.805.950	31,61%
Stella Isabella Djohan					16.866.754.521	843.337.726.050	10,06%
Masyarakat < 5%		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	33.890.721.483	1.694.536.074.150	20,21%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-		-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-		-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800		61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000		306.234.967.877	15.311.748.393.850	
Jumlah Saham dalam Portepel		468.120.938.918	26.469.078.416.800		367.495.597.295	21.437.811.335.650	

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru kecuali PT Sakti Generasi Perdana yang akan melaksanakan 53.007.556.119 HMETD dan membeli sisa saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 saham yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham dalam perannya sebagai pembeli siaga:

Keterangan	Sebelum PUT V			Setelah PUT V			
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A							

Masyarakat < 5% Saham Biasa Seri B	357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Masyarakat < 5% Saham Biasa Seri C	1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
PT Sakti Generasi Perdana	35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%	11.244.503.014	1.124.450.301.400	6,70%
Masyarakat < 5% Saham Biasa Seri D	16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%	16.002.496.822	1.600.249.682.200	9,54%
PT Sakti Generasi Perdana				100.625.341.623	5.031.267.081.150	60,00%
Masyarakat < 5%	3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	3.139.690.500	156.984.525.000	1,87%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh	67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel						
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-	-	-	-
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-	-	-	-
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800	61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000	306.234.967.877	15.311.748.393.850	
Jumlah Saham dalam Portepel		468.120.938.918	26.469.078.416.800	367.495.597.295	21.437.811.335.650	

Sehingga jumlah saham tercatat Perseroan setelah PUT V adalah sebanyak 167.708.902.705 (seratus enam puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta sembilan ratus dua ribu tujuh ratus lima) saham, dengan tambahan saham baru atau sebesar 60,00% (enam puluh persen) saham baru dari jumlah saham sebelumnya sebesar 67.083.561.082 (enam puluh tujuh milyar delapan puluh tiga juta lima ratus enam puluh satu ribu delapan puluh dua) saham.

KETERANGAN TENTANG HMETD

Saham yang ditawarkan dalam PUT V ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada Pemegang Saham yang berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI.

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

a. Pemegang Saham yang Berhak Menerima HMETD

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada tanggal 31 Januari 2023 pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham dengan ketentuan bahwa pemegang 2 (dua) saham Lama berhak atas 3 (tiga) HMETD, dimana setiap 1 HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 Saham Baru dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham sebesar Harga Pelaksanaan sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah).

b. Pemegang HMETD yang Sah

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- Para Pemegang Saham Perseroan yang berhak menerima HMETD yang tidak dijual HMETDnya, atau
- Pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam kolom endosemen SBHMETD, atau
- Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI, sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

c. Perdagangan HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan HMETD, yaitu mulai tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan 15 Februari 2023.

Perdagangan HMETD harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang pasar modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasihat investasi, perantara pedagang Efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik, atau penasihat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI dapat diperdagangkan di BEI dan yang berbentuk SBHMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa.

Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan di bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan atas rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI.

Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

Berdasarkan Surat Keputusan BEI No. SK. KEP-00071/BEI/11-2013, satu satuan perdagangan HMETD ditetapkan sebanyak 100 HMETD. Perdagangan yang tidak memenuhi satuan perdagangan HMETD dilakukan di pasar negosiasi dengan berpedoman pada harga HMETD yang terbentuk. Perdagangan HMETD dilakukan pada setiap Hari Bursa dari pukul 09.00 sampai dengan pukul 12.00 waktu Jakarta Automated Trading System (“JATS”), kecuali hari Jumat dari pukul 09.00 sampai dengan pukul 11.30 waktu JATS. Penyelesaian transaksi bursa atas HMETD dilakukan pada Hari Bursa yang sama dengan dilakukannya transaksi bursa (T+0) selambat-lambatnya pukul 16.15 WIB.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan HMETD-nya tersebut dapat melaksanakan pengalihan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian.

d. Bentuk HMETD

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Baru tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

e. Permohonan Pemecahan SBHMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan 15 Februari 2023.

Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon, yaitu sebesar Rp3.000 (tiga ribu Rupiah) per SBHMETD baru hasil pemecahan. Biaya tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

f. Nilai Teoritis HMETD

Nilai teoritis HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan teoritis nilai teoritis HMETD dalam PUT V ini. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoritis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai teoritis HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai teoritis HMETD.

$$\begin{aligned} \text{Diasumsikan harga pasar per satu saham} &= \text{Rp } a \\ \text{Harga saham PUT V} &= \text{Rp } b \\ \text{Jumlah Saham yang beredar sebelum PUT V} &= A \\ \text{Jumlah Saham yang ditawarkan dalam PUT V} &= B \\ \text{Jumlah Saham yang beredar setelah PUT V} &= A+B \\ \text{Theoretical Ex-Rights Price (TERP)} &= \frac{(\text{Rp } a \times A) + (\text{Rp } b \times B)}{(A + B)} \\ &= \text{Rp } c \\ \text{Harga teoritis HMETD} &= \text{Rp } a - \text{Rp } c \end{aligned}$$

g. Pecahan HMETD

Dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan Saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

h. Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegangnya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan Perseroan dalam rangka PUT V dan diterbitkan untuk Pemegang Saham Yang Berhak yang belum melakukan konversi saham. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

i. Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 1 Februari 2023. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui BAE yang dapat diperoleh oleh Pemegang Saham Perseroan dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak.

Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat memperoleh SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir asli lainnya yang dikeluarkan oleh BAE Perseroan yang dapat diperoleh melalui email terlebih dahulu sesuai ketentuan yang berlaku setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 1 Februari 2023 dengan menunjukkan kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopi serta surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri dengan menyerahkan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, di:

Biro Administrasi Efek Perseroan
PT Raya Saham Registra
Plaza Sentral Building Lt. 2
Jl. Jendral Sudirman 47-48, Karet Semanggi
Jakarta 12930
Telepon : (021) 2525666
Email : registra.hmetd@gmail.com

Setelah SBHMETD ditandatangani oleh pemesan, *scan* SBHMETD tersebut wajib disampaikan kembali melalui *email* dan aslinya dikirimkan melalui jasa kurir kepada BAE Perseroan.

j. Hak Pemegang Saham

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, jika saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas dengan hak memesan Efek terlebih dahulu kepada para pemegang saham, maka seluruh pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Pencatatan, mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli saham yang akan dikeluarkan tersebut atau (atau dalam PUT V ini disebut sebagai HMETD), yang seimbang dengan jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham Perseroan. HMETD tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Selain itu, setiap saham memberikan hak kepada setiap pemegang saham untuk:

- a. Menerima dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham. Setiap pemegang saham yang namanya tercatat pada daftar pemegang saham pada 1 hari kerja sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang Saham, berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham.
- b. Menghadiri dan memberikan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. Setiap pemegang saham yang namanya tercatat pada daftar pemegang saham satu Hari Kerja sebelum tanggal panggilan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan ("**Recording Date**") berhak untuk menghadiri dan memberikan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

- c. Meminta agar diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dapat meminta agar diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

k. Tata Cara Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak ingin melaksanakan haknya dan bermaksud untuk mengalihkan HMETD-nya yang diperoleh dalam rangka PUT V ini, dapat melakukan pengalihan HMETD kepada pihak lain pada Periode Perdagangan HMETD dan dilakukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian. Mengenai mekanisme perdangan HMETD dilakukan sesuai dengan mekanisme perdagangan bursa pada umumnya.

INFORMASI MENGENAI SAHAM PERSEROAN

Berikut adalah historis kinerja saham Perseroan di Bursa Efek meliputi harga tertinggi, harga terendah dan volume perdagangan setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir hingga Pernyataan Pendaftaran yang disampaikan kepada OJK pada tanggal 25 Agustus 2022:

Bulan	Harga Tertinggi (Rp/saham)	Harga Terendah (Rp/saham)	Total Volume Perdagangan (saham)
25 – 31 Agustus 2021	55	53	220,398,500
September 2021	75	52	7,723,005,800
Oktober 2021	67	59	1,636,201,100
November 2021	71	61	2,935,538,000
Desember 2021	70	58	1,242,652,800
Januari 2022	60	52	672,348,200
Februari 2022	58	51	1,624,750,900
Maret 2022	56	50	1,845,395,300
April 2022	55	50	814,905,300
Mei 2022	52	50	653,459,200
June 2022	53	50	787,746,300
Juli 2022	51	50	516,694,000
1 – 24 Agustus 2022	59	50	1,921,084,200

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Dalam 2 (dua) tahun terakhir, Perseroan tidak pernah mengalami penghentian perdagangan saham.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI RENCANA UNTUK MENGELUARKAN EFEK BERSIFAT EKUITAS DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PUT V, SELAIN SAHAM YANG AKAN DITERBITKAN SEHUBUNGAN DENGAN PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (HMETD).

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PUT V

Seluruh dana hasil PUT V, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar Rp916.354.720.179 (sembilan ratus enam belas milyar tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu seratus tujuh puluh sembilan) akan digunakan oleh Perseroan untuk membayar utang kepada:
 - a. PT Bintang Harapan Desa dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Bintang Harapan Desa
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp234.403.491.636
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp166.504.063.426
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp166.504.063.426 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	7% per tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2023
Tanggal jatuh tempo utang	:	31 Desember 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Prosedur dan Persyaratan Pelunasan	:	Pelunasan pinjaman berikut dengan sisa bunga triwulan terakhir dan termasuk seluruh tagihan bunga yang belum dilunasi oleh Perseroan, dilakukan pada saat pinjaman tersebut jatuh tempo atau pada saat perjanjian ini berakhir atau pada waktu lain dalam hal dilakukan perpanjangan perjanjian.
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 40, tanggal 14 Mei 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, sebagaimana diubah terakhir oleh Addendum Keempat atas Perjanjian Pengakuan Hutang, tanggal 23 Desember 2022, antara PT Bintang Harapan Desa dengan Perseroan.

- b. PT Daya Kharisma Nusantara dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Daya Kharisma Nusantara
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk

Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp300.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp125.000.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp215.000.000.000
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp215.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	11 Oktober 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Bunga	:	Tidak ada
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 12 Oktober 2018, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Daya Kharisma Nusantara.

c. Golden Capital Foundation Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	Golden Capital Foundation Ltd
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp358.773.303.797
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp358.773.303.797, Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	6% per tahun
Tanggal jatuh tempo utang	:	Terdiri dari beberapa fasilitas yang memiliki tanggal jatuh tempo berbeda sebagai berikut:
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah
		17 Januari 2024
		Nilai Awal Pinjaman USD 2.553.731,34 (setara dengan Rp34.730.741.600 dengan kurs

	dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022		Rp13.600 per USD 1)
	Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020.	16 Maret 2024	Nilai Awal Pinjaman USD 1.000.000 (setara Rp12.800.000.000 dengan kurs Rp12.800 per USD 1)
	Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022	31 Maret 2024	Nilai Awal Pinjaman Rp61.000.000.000
	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	10 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman Rp10.000.000.000
	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	10 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman Rp13.111.127.360
	Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan	17 Juni 2023	Nilai Awal Pinjaman HKD 25.000.000

		Second Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020		(Setara Rp45.550.000.000 dengan kurs Rp1.822 per HKD 1)
		Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.	16 April 2024	Nilai Awal Pinjaman HKD 95.000.000 (Setara Rp170.525.000.000 dengan kurs Rp1.795 per HKD 1)
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan		
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)		
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang		
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada		
Penggunaan Dana	:	Modal kerja		
Perjanjian Terkait	:	<p>8. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022.</p> <p>9. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020.</p> <p>10. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022.</p> <p>11. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020.</p> <p>12. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman,</p>		

	tanggal 15 Januari 2020.
	13. Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Second Third Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.
	14. Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.

d. PT Fajar Abadi Masindo dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Fajar Abadi Masindo
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp15.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp15.000.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp15.000.000.000
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp15.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	21 Agustus 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Fajar Abadi Masindo.

e. PT Alam Raya Hijau dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	PT Alam Raya Hijau
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk

Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp250.000.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp133.025.000.000
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp 99.797.850.400
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp 99.797.850.400 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	1 Oktober 2023
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 4 Oktober 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Ketiga Perjanjian, tanggal 1 Oktober 2021, antara Perseroan dengan PT Alam Raya Hijau.

f. Queen Bridge Investment Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditor	:	Queen Bridge Investment Ltd
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditor	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Sampai dengan USD10.000.000
Nilai pinjaman (Awal Perjanjian)	:	Rp125.908.643.479
Nilai pinjaman per 30 September 2022	:	Rp61.279.502.556
Nilai Pinjaman yang akan dibayar	:	Rp61.279.502.556 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga.
Tingkat suku bunga utang	:	4% per tahun
Tanggal jatuh tempo utang	:	12 April 2024
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)

Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 April 2015, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd, sebagaimana diubah terakhir kali dengan <i>Seventh Amandemen of Loan Agreement</i> , tanggal 12 April 2022, serta Akta Penegasan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 65, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Notaris di Bogor, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd.

Pada awal pelaksanaan transaksi di atas, tidak terdapat benturan kepentingan dan transaksi tersebut juga bukan merupakan transaksi material karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

Rencana Penggunaan Dana (1) bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak dilakukan dengan Afiliasi dari Perseroan. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020 karena dana hasil PMHMETD yang akan digunakan untuk melakukan pembayaran utang kurang dari 20% ekuitas Perseroan.

2. Sekitar Rp3.310.742.500.000 (tiga triliun tiga ratus sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk melakukan ekspansi dan pengembangan usaha Perseroan melalui pembelian tambahan landbank baru yang strategis dan akan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan, melalui akuisisi tanah/landbank secara langsung dari masyarakat pemilik lahan via broker yang bertindak sebagai agen dalam melakukan koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat.

Sebagai perusahaan yang memiliki kegiatan usaha dalam bidang pengembangan properti, ketersediaan landbank/lahan merupakan faktor paling penting bagi keberlangsungan usaha Perseroan, mengingat kecukupan landbank memungkinkan pengembangan dan ekspansi baru yang menjadi sumber utama pendapatan usaha Perseroan. Sebagai pengembang di Kawasan Sentul selama puluhan tahun, Perseroan terus berupaya memperluas cakupan landbank yang dimilikinya untuk menjaga kelangsungan pembangunan dan stabilitas pendapatan usaha, disamping juga sebagai dukungan kepada warga yang sudah memberi kepercayaan dengan tinggal atau berinvestasi di Kawasan Sentul City, dimana upaya ini dilakukan dengan terus melakukan pembelian-pembelian baru atas lahan yang mendukung *roadmap* pengembangan Kawasan Sentul City.

Rincian dari lahan yang akan diakuisisi adalah sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp1.610.670.000.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari para pihak penjual masyarakat yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:
 - 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: (i) seluas total 289 Hektar di Desa Selawangi dengan nilai sekitar Rp867.000.000.000, dan (ii) seluas total 247,89 Hektar di Desa Sukarasa dengan nilai sekitar Rp743.670.000.000.
 - 2) Agen Pembelian Tanah: PT Sukses Jaya Primatama ("**SJP**"), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 2 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan SJP. Berdasarkan perjanjian tersebut, SJP berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminkan kepada pihak ketiga. SJP bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai

akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, SJP merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

- 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
 - 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Selawangi merupakan lahan yang diperlukan oleh Perseroan untuk diperuntukan sebagai extension (perluasan) dari pengembangan besar kota mandiri Sentul City di masa mendatang, dimana Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan yang diakuisisi untuk membangun perumahan dengan segmen low to mid end, area komersial, serta sarana dan prasarana pendukung kawasan, yang dikombinasikan dengan nuansa alam sebagai kekuatan utama konsep pengembangan Sentul City.
 - 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Selawangi dan Desa Sukarasa, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201038 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor / Kepala DPMPSTP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Selawangi dan Desa Sukarasa, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 758,50 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.
- b) Sekitar Rp1.122.472.500.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari para pihak penjual masyarakat yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:
- 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: (i) seluas total 157,16 Hektar di Desa Sukadamai dengan nilai sekitar Rp534.388.900.000, (ii) seluas total 135,5 Hektar di Desa Sukaesmi dengan nilai sekitar Rp460.690.820.000, dan (iii) seluas total 37,54 hektar di Desa Sukajaya dengan nilai sekitar Rp127.392.780.000.
 - 2) Agen Pembelian Tanah: PT Swara Putra Semesta ("**SPS**"), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 3 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan SPS. Berdasarkan perjanjian tersebut, SPS berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijamin kepada pihak ketiga. SPS bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, SPS merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.
 - 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
 - 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Sukadamai merupakan lahan yang diperlukan oleh Perseroan untuk diperuntukan sebagai extension (perluasan) dari pengembangan besar kota mandiri Sentul City di masa mendatang, dimana Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan yang diakuisisi untuk membangun perumahan dengan segmen low to mid end, area komersial, serta sarana dan prasarana pendukung kawasan, yang dikombinasikan dengan nuansa alam sebagai kekuatan utama konsep pengembangan Sentul City.

- 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Sukadamai, Desa Sukaesmi dan Desa Sukajaya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201039 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor / Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Selawangi dan Desa Sukarasa, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 1.587 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.
- c) Sekitar Rp577.600.000.000 akan digunakan untuk pengambilalihan lahan-lahan yang berlokasi di Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari pihak penjual masyarakat pemilik lahan yang merupakan warga di lokasi lahan melalui agen koordinasi pembelian tanah dari pihak masyarakat. Berikut keterangan mengenai pembelian lahan:
- 1) Lokasi lahan yang akan dibeli: seluas total 7,22 Hektar di Desa Cikeas dengan nilai sekitar Rp577.600.000.000.
 - 2) Agen Pembelian Tanah: PT Inti Putra Bangunjaya (“**IPB**”), berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penunjukkan Agen Pembelian Tanah tanggal 3 Januari 2023 yang dibuat antara Perseroan dan IPB. Berdasarkan perjanjian tersebut, IPB berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminkan kepada pihak ketiga. IPB bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 16 Januari 2023, IPB merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.
 - 3) Bentuk Pembayaran: Pembelian lahan ini akan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebagai hasil setoran modal yang diterima Perseroan dari hasil PMHMETD.
 - 4) Rencana Pengembangan: Lahan-lahan yang berlokasi di Desa Cikeas merupakan lahan yang posisinya bersebelahan dengan lahan-lahan yang sudah dimiliki Perseroan di Desa Cadas Ngampar, Kecamatan Sukaraja dengan luas sekitar 62 Hektar. Lahan di Kecamatan Sukaraja (Desa Cadas Ngampar dan Desa Cikeas) ini merupakan lahan dengan lokasi paling strategis di kawasan Sentul City karena posisinya tepat di pinggir jalan tol Jagorawi tepat setelah exit tol Sentul Selatan, dan juga dilewati jalur LRT (Light Rail Transit), dan untuk kawasan strategis ini, Perseroan berencana untuk memanfaatkan lahan terutama untuk mixed use development berupa pengembangan terintegrasi yang meliputi High-End Apartment, Mid-End Landed Residential, area komersial, fasilitas publik dan area terbuka hijau yang menonjolkan konsep Sentul City sebagai kawasan yang Eco-friendly.
 - 5) Perizinan: Sehubungan dengan rencana pembelian tanah-tanah di Desa Cikeas, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 06012310213201042 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 oleh Bupati Bogor / Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor, untuk lokasi usaha di Desa Cikeas, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah yang dimohonkan sebesar 27,15 Hektar. PKKPR tersebut telah sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan dan akan diakuisisi oleh Perseroan.

Sebagaimana umum dalam praktek bisnis perusahaan pengembang properti, khususnya untuk pembelian lahan-lahan dalam jumlah yang masif dan berlokasi jauh dari kota, pihak penjual lahan akan berasal dari masyarakat yang jumlahnya relatif banyak karena merupakan warga penduduk daerah tersebut, yang merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Sebelum Perseroan melakukan pembelian tanah, Perseroan akan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa dan sedang

tidak dijaminan kepada pihak ketiga. Selain itu, berdasarkan masing-masing Perjanjian Kerjasama Penunjukan Agen Pembelian Tanah diketahui bahwa SJP, SPS dan IPB selaku Agen Pembelian Tanah berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminan kepada pihak ketiga.

Perseroan berencana melakukan realisasi akuisisi tanah pada awal tahun 2023 ini dengan menggunakan dana dari hasil PMHMETD. Tanah yang diakuisisi oleh Perseroan akan digunakan untuk perluasan pengembangan kawasan Sentul City, di mana pada tanah yang diakuisisi Perseroan merencanakan pembangunan unit hunian/residensial berupa rumah tapak (*landed house*), *mid-rise* dan *high-rise* apartemen, area komersial seperti ruko, *retail shopping area*, pusat makanan dan minuman (F&B), area perkantoran, fasilitas pendukung kawasan, area wisata dan area terbuka hijau serta sarana prasarana lingkungan (infrastruktur jalan, fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos)). Untuk merealisasikan rencana Perseroan, Perseroan membutuhkan perizinan sebagai berikut, antara lain:

Nama Perizinan	Status Perolehan Perizinan	Estimasi Peroleh Perizinan
Persetujuan Bangunan Gedung	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Lingkungan	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Rekomendasi Peil Banjir	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Pengesahan <i>Site Plan</i>	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023
Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lingkungan	Izin belum diperoleh, pengurusan izin akan dilakukan paska akuisisi tanah oleh Perseroan	Akhir tahun 2023

Sampai dengan Tanggal Prospektus, Rencana Penggunaan Dana (2) termasuk perjanjian dengan masing-masing agen pembelian tanah, yaitu SJP, SPS dan IPB bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak dilakukan dengan pihak Afiliasi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam berdasarkan Pasal 1 angka 3 POJK 42/2020. Selain itu, Rencana Penggunaan Dana (2) bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020.

Dalam hal Rencana Penggunaan Dana (2) merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020, Rencana Penggunaan Dana (2) dapat dikecualikan dari kewajiban transaksi material berdasarkan Pasal 13 POJK 17/2020 karena Rencana Penggunaan Dana (2) dilakukan dalam rangka kegiatan usaha Perseroan yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan mengingat Perseroan memiliki kegiatan usaha di bidang real estat. Untuk Rencana Penggunaan Dana (2), Perseroan wajib mengungkapkan transaksi material yang dilakukan dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

- Sisanya akan digunakan untuk pembangunan proyek-proyek baru, biaya pemasaran, hutang pajak, dan gaji karyawan.

Dalam hal Rencana Penggunaan Dana (3) merupakan: (i) Transaksi Afiliasi dan/atau Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020; dan/atau (ii) Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Seluruh penggunaan dana hasil PUT V oleh Perseroan akan memenuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku. Apabila dana yang diperoleh dari PUT V ini tidak langsung dipergunakan oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana bersih dalam rekening giro dan/atau tabungan maupun deposito pada bank dan lembaga keuangan atau

menginvestasikan dana tersebut dalam instrumen pasar uang lainnya, sebagaimana dianggap perlu oleh Direksi Perseroan.

Sesuai dengan POJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PUT V ini kepada OJK dan mempertanggungjawabkan pada RUPS tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai dengan seluruh dana hasil PUT V ini telah direalisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil PUT V ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPS. Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal, dalam penggunaan dana hasil PUT V ini.

Perseroan akan menggunakan sumber dana lain baik dari kas internal Perseroan maupun pinjaman kepada pihak lain jika dana hasil dari PMHMETD V ini tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan.

Sesuai dengan POJK No. 33/2015, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 1,1271% dari nilai hasil PUT V yang meliputi:

- Biaya jasa profesi penunjang pasar modal sebesar 0,1006%, yang terdiri dari:
 - a. Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,0303%;
 - b. Biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,0696%;
 - c. Biaya jasa Notaris sebesar 0,0007%;
- Biaya jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0014%, yang merupakan biaya jasa BAE;
- Biaya jasa konsultasi keuangan (*financial advisory fee*) PT Danatama Makmur Sekuritas sebesar 1,0000%; dan
- Biaya pungutan oleh OJK terkait dengan pengajuan pendaftaran Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PUT V sebesar 0,0186%;
- Biaya lain-lain 0,0065%, termasuk biaya RUPSLB, auditor penjabatan, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya pemasangan iklan di surat kabar dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan PUT V ini.

Dana hasil Penawaran Umum Terbatas IV Perseroan telah digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp2.017.499.000.000 telah digunakan untuk akuisisi 99,999% saham PT Graha Sejahtera Abadi yang dimiliki oleh PT Sakti Generasi Perdana.
2. Sebesar Rp252.881.000.000 telah digunakan untuk pengembangan usaha Perseroan dengan cara pembelian seluas 126.592m² tanah yang berlokasi di desa Bojong Koneng, Sentul.
3. Sebesar Rp44.141.892.696 telah digunakan untuk modal kerja.

Laporan realisasi penggunaan dana PUT IV telah disampaikan kepada OJK berdasarkan surat Perseroan No. 031/SC-CS/V/2018 tanggal 8 Mei 2018. Sampai dengan tanggal pelaporan, tidak terdapat sisa dana Realisasi Penggunaan Dana Hasil PUT IV. Adapun laporan realisasi penggunaan dana PUT IV atas pelaksanaan waran telah disampaikan kepada OJK berdasarkan surat Perseroan No. 44/SC-CS/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, dan seluruhnya telah digunakan untuk modal kerja Perseroan.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 6,136,739,188,005, sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak per 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang laporannya ditandatangani oleh Erna SE., Ak., CA., CPA. pada tanggal 23 Desember 2022 dengan opini Tanpa Modifikasian.

Perseroan dan Entitas Anak mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah Rp6,136,739,188,005.

Perincian liabilitas konsolidasian Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 disajikan di bawah ini.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Pinjaman bank jangka pendek	351,705,578,434
Utang usaha	51,864,201,472
Utang non usaha – pihak berelasi	-
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	372,912,686,869
Biaya yang masih harus dibayar	390,845,371,016
Utang pajak	
Pajak penghasilan	1,604,755,732
Pajak penghasilan lain-lain	46,854,759,622
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	
Bank	337,782,086,151
Sewa pembiayaan	2,909,751,000
Uang muka pelanggan	182,907,294,392
Total liabilitas jangka pendek	1,739,386,484,688
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	
Bank	1,168,823,870,874
Pihak ketiga	418,904,693,237
Uang muka pelanggan	1,720,227,901,743
Utang pihak berelasi non-usaha	24,092,920,409
Utang usaha	218,619,376,367
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	809,000,256,359
Pendapatan ditangguhkan	3,900,356,952
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	33,783,327,376
Total liabilitas jangka panjang	4,397,352,703,317

TOTAL LIABILITAS **6,136,739,188,005**

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Liabilitas Jangka Pendek

Pinjaman Bank Jangka Pendek

Rincian pinjamang bank jangka pendek adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Pinjaman bank jangka pendek	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	312,795,000,000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	19,910,578,434
PT Bank KB Bukopin Tbk	19,000,000,000
Total	351,705,578,434

PT Bank Mayapada International 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. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 0270/Pers/AOO/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 20 Desember 2022.

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.

Pada tanggal 30 Juni 2022 saldo pinjaman GGEA adalah sebesar Rp100.000.000.000.

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.

Pada tanggal 30 Juni 2022 saldo pinjaman GRSA sebesar Rp 212.795.000.000.

Pinjaman ini bersifat cross collateral dengan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA).

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas Anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

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 aset berupa tanah Perusahaan sebagai jaminan pinjaman ini. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal

4 Desember 2020, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Februari 2021. BJA menjaminkan aset berupa tanah Perusahaan sebagai jaminan pinjaman ini. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 21 Februari 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

Berdasarkan perjanjian, BJA diwajibkan untuk menjaga financial covenant yaitu nilai pasar agunan dengan outstanding pinjaman tidak kurang dari 130%.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, BJA diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo pinjaman BJA adalah sebesar Rp 19.910.578.434.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

PT Sentul City Tbk

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 Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 15321/DIBA IV/X/2018 tanggal 5 Oktober 2018, pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali, yang terakhir Berdasarkan Adendum perjanjian kredit No. LI/101/BUKI/ADD-PK-REG/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021. Pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 28 Oktober 2022.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000. Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 15321/DIBA IV/X/2018 tanggal 5 Oktober 2018, pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali, yang terakhir Berdasarkan Adendum perjanjian kredit No. LI/102/BUKI/ADD-PK-REG/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021, Pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 28 Oktober 2022.

Perusahaan menjaminkan rekening atas nama PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), entitas anak sebesar Rp 19.000.000.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

Utang Usaha

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Utang usaha jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	
Kontraktor dan pemasok	49,769,257,610
Konsultan	2,094,943,862
Total	51,864,201,472

Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

Rincian liabilitas keuangan jangka pendek lainnya sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
------------	--------------

Pihak ketiga

PT Bintang Harapan Desa	166,504,063,426
PT PP Properti Tbk	19,080,190,616
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunians	14,025,000,000
PT Karya Cakrawala Perdana	9,109,496,160
Lain-lain	164,193,936,667
Total	372,912,686,869

Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Pajak penghasilan badan:	
Pasal 29	1,604,755,732
Sub-total	1,604,755,732
Pajak lain lain:	
Pasal 21	541,722,004
Pasal 23	190,297,415
Pasal 26	386,914,211
Pasal 4 (2)	13,995,790,225
Pajak pertambahan nilai - keluaran	27,214,769,590
Pajak bumi dan bangunan	3,174,650,262
Pajak daerah	1,350,615,915
Sub-total	46,854,759,622
Total	48,459,515,354

Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun

Rincian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Bank	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	122,913,423,777
PT Bank QNB Indonesia Tbk	192,482,333,548
PT Bank Pan Indonesia Tbk	21,333,574,858
PT Bank KB Bukopin Tbk	1,052,753,968
Total	337,782,086,151

Uang muka pelanggan

Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	169,089,700,980
Ruko	1,174,665,175
Lain lain	12,642,928,237

Total **182,907,294,392**

Liabilitas Jangka Panjang

Utang Non-Usaha – Pihak Berelasi

Rincian utang non-usaha adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Utang non-usaha	
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6,918,676,096
PT Royal Sentul Resort Hotel	5,993,752,000
PT Padang Golf Bukit Sentul	4,641,074,106
PT Group Seventy Asia	3,566,086,817
PT Sukses Pratama Gemilang	2,970,331,390
PT Citra Kharisma Komunika	2,000,000
PT Bintang Emerald Perdana	1,000,000
Total	24,092,920,409

Pinjaman Jangka Panjang

Rincian pinjaman jangka panjang adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Bank	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	462,500,000,006
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	417,086,576,223
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	285,000,000,000
PT Bank KB Bukopin Tbk	4,237,294,645
Total	1,168,823,870,874
Pihak Ketiga	
Surat utang berjangka menengah	418,904,693,237
Total	418,904,693,237
Uang muka pelanggan	
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	1,720,227,901,743
Total	1,720,227,901,743

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

PT Sentul City Tbk

Berdasarkan akta No. 14 dan 15 yang keduanya dibuat oleh Dr. Tintin Surtini, S.H., MH., MKn., tanggal 6 Juni 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 812.000.000.000 dan Rp 56.700.000.000 yang ditujukan untuk membiayai Proyek AEON Mall. Jangka waktu pinjaman adalah 180 bulan atau sampai 5 Juni 2032 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga 11,25% per tahun. Perusahaan menjaminkan tanahnya seluas 4,34 hektar sebagai jaminan.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Memutuskan perjanjian sewa guna usaha dengan PT AEON Mall Indonesia sebelum tanggal jatuh tempo kecuali jika penghentiannya dilakukan untuk pelunasan pinjaman;
- Mengubah bentuk hukum dan/atau status hukum Perusahaan;
- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan kepemilikan saham mayoritas;
- Menjual dan menjaminkan aset, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun;
- Melunasi seluruh atau sebagian utang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi;
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi);
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun;
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan;
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain;
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali saham publik;
- Melunasi atau membayar pokok dan/atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/kredit/utang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui bank;
- Menarik kembali modal yang telah disetor;
- Melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau peraturan yang berlaku;
- Membuka bisnis baru yang tidak berhubungan dengan bisnis yang ada;
- Berinvestasi, penyertaan modal atau akuisisi saham di perusahaan lain;
- Memungkinkan pihak lain untuk menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain;
- Memberikan pinjaman kepada siapapun, termasuk kepada pemegang saham, kecuali jika pinjaman diberikan dalam rangka transaksi perdagangan yang berkaitan langsung dengan bisnisnya;
- Membawa sewa dari perusahaan leasing yang nilai transisinya bersifat material dan/atau mengakibatkan pelanggaran terhadap Financial Covenant
- Menjual dan/atau menyewakan barang agunan;
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan bangkrut;
- Menjaminkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Mengubah jalur bisnis;
- Interfinancing dengan perusahaan afiliasi, perusahaan induk dan/atau anak perusahaan yang nilai transisinya bersifat material;
- Membuat kesepakatan dan transaksi yang tidak adil, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. Melakukan atau membatalkan kontrak atau kesepakatan yang memiliki dampak signifikan;
 - b. Melakukan kemitraan yang mungkin berdampak negatif terhadap aktivitas bisnis

- c. Melakukan transaksi dengan pihak lain, baik perorangan maupun perusahaan;
- Menyerahkan atau mentransfer semua atau sebagian hak dan / atau kewajiban; dan
- Mengubah ketentuan Master Lease.

Berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Restrukturisasi dengan nilai plafond Rp 812.000.000.000 dan Rp 56.700.000.000 tanggal 24 Juni 2020, Perusahaan telah menerima persetujuan pengajuan restrukturisasi atas fasilitas kredit dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI). Restrukturisasi atas fasilitas kredit tersebut antara lain penambahan jangka waktu kredit, pemberian keringanan pembayaran bunga sementara dan penundaan pembayaran angsuran pokok fasilitas kredit tersebut.

Jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 bulan dari tanggal jatuh tempo atau yang semula 4 Juni 2032 menjadi 4 Juni 2033, termasuk masa tenggang selama 12 bulan sejak penandatanganan PPPK Restrukturisasi sampai dengan 25 Maret 2021.

1. Tingkat bunga sebesar 6,00% per tahun dibayar efektif setiap 3 (tiga) bulan dimulai sejak 26 Maret 2020 sampai dengan 25 Maret 2021.
2. Pembayaran tingkat bunga sebesar 4,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya sejak 26 Maret 2020 sampai dengan 25 Maret 2021. Bunga ditangguhkan dibayar selama 36 bulan sejak bulan ke 13 dari pembayaran pada tingkat bunga 6,00% atau dari tanggal 25 April 2021.

Tingkat bunga yang sebelumnya 11,25% per tahun berubah menjadi 10,00% per tahun dengan rincian sebagai berikut:

Terhadap akumulasi penangguhan bunga (deferred interest) yang dihitung secara extra comtable dan akan diperhitungkan dalam Perjanjian Pengakuan Utang pada akhir periode penangguhan bunga dan mulai dibayar secara bertahap sejak bulan April 2021 hingga maksimal bulan Maret 2024.

Pada tanggal 9 Juli 2020, Perusahaan kembali mengajukan restrukturisasi pinjaman kepada BNI dan berdasarkan surat No. LMC1/3.3/1156 tanggal 20 Juli 2020, BNI menyetujui perubahan restrukturisasi yakni: Tingkat bunga 26 Juni 2020 sampai dengan 25 Maret 2021 tetap sebesar 10% dengan rincian 2% p.a efektif dibayar dan sebesar 8% p.a ditangguhkan pembayarannya sejak 26 Juni 2020 sampai dengan 25 Maret 2021 dengan periode pembayaran 3 bulan, dan lainnya mengacu pada ketentuan sebelumnya.

Pinjaman ini telah dilunasi berdasarkan rencana perdamaian yang disetujui oleh Pengadilan Negeri tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 38) dan berdasarkan surat No. RRC/2/0139 tanggal 15 April 2021.

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 Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

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 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.

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 23 Desember 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. Perusahaan menambah jaminan sertifikat tanah atas nama PT Maskapai Perkebunan Moelia seluas 64,8 hektar yang terletak di Desa Ciloto.

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;
- 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 30 Juni 2022, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada adalah sebesar Rp 540.000.000.000.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

PT Sentul City Tbk

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 Citarunggul, Bojong Koneng dan terdapat tambahan jaminan berupa tanah seluas 141,1 hektar sebagai jaminan.

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;
- 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% terhitung 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.

Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI adalah sebesar Rp 462.500.000.006.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

PT Sentul City Tbk

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. 01A//DKK/Perub.PK-RLM/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.

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 dan tambahan jaminan seluas 11,7 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 sebagai jaminan.

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.

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;
- 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 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 30 Juni 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG adalah sebesar Rp 477.482.333.549.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

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 117,09 hektar, fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan 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.

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%.
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 4 Desember 2020, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Mei 2021. Sampai dengan tanggal pelaporan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

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;

Berdasarkan perjanjian, BJA diwajibkan untuk menjaga financial covenant yaitu nilai pasar agunan dengan outstanding pinjaman tidak kurang dari 130%.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, BJA diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak sebesar Rp 21.333.574.858.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

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.

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.

Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak sebesar Rp 5.516.580.052.

Surat Utang Jangka Menengah

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 Investments Pte. Ltd dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2015.

Perusahaan telah beberapa kali melakukan perubahan, yang terakhir sebesar Rp 22.035.000.000 dalam mata uang Rupiah dan Rp 21.022.515.000 dalam mata uang USD.

MTN ini dijamin 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 dijamin 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 dijamin 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.

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.

Pada 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 utang MTN sebesar Rp 418.904.693.237.

Utang Usaha - Jangka Panjang

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Utang usaha jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	
Kontraktor dan pemasok	218.514.502.076
Konsultan	104.874.291
Total	218.619.376.367

Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya

Rincian liabilitas keuangan jangka panjang lainnya:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Pihak ketiga	
Dalam Rupiah	
PT Daya Kharisma Nusantara	218.500.000.000
PT Alam Raya Hijau	99.797.850.400
Golden Capital Foundation Ltd	78.957.900.861
Queen Bridge Investment Ltd	43.500.000.000
PT Fajar Abadi Masindo	15.000.000.000
PT Mandala Andalan Prima	4,581,279,606
Sub-total	460,337,030,867
Dalam USD	
Queen Bridge Investment Ltd.	61,279,502,556
Golden Capital Foundation Ltd	52,765,802,936
Sub-total	114,045,305,492
Dalam HKD	
Golden Capital Foundation	234,617,920,000

Total	809,000,256,359
--------------	------------------------

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Rincian liabilitan imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022
Saldo awal tahun	40.319.637.223
Beban imbalan kerja tahun berjalan	1.911.564.488
Penghasilan komprehensif lain	(7.557.522.638)
Imbalan yang dikeluarkan bukan dari aset program	(890.351.697)
Total	33.783.327.376

Komitmen dan Kontijensi

1. Pada tanggal 20 September 2015, Perusahaan dan PT AEON Mall Indonesia menandatangani perjanjian sewa seluas +/- 103.350 m2 di kawasan Sentul City, Bogor dengan jangka waktu 20 tahun sejak serah terima bangunan yang diperkirakan selesai dibangun pada Oktober 2020, Perusahaan telah melakukan penjualan AEON Mall Sentul City tersebut kepada PT AEON Mall Indonesia, dan kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa tersebut pada tanggal 15 April 2021.
2. 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.
3. 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 Bojongkoneng dan Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, kesepakatan damai ini sedang dalam proses penyelesaian.
4. Berdasarkan surat keterbukaan informasi tanggal 29 November 2021, merujuk kepada akta Notaris No. 124 oleh Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. tanggal 26 November 2021, Notaris di Jakarta Pusat, Perusahaan mengadakan perjanjian Kerjasama pengembangan lahan dengan PT Citra Gelora Raya. Sampai tanggal laporan keuangan belum terdapat transaksi atau kegiatan mengenai Kerjasama ini.
5. Berdasarkan surat perjanjian tanggal 1 Maret 2011 antara Perusahaan dan PT Makna Prakarsa Utama (MPU), Perusahaan menunjuk MPU sebagai broker eksekutif untuk menjual/memasarkan tanah dan/atau tanah dan bangunan yang terletak di kawasan perumahan Sentul City. Perjanjian ini telah diperpanjang pada tanggal 26 Februari 2016 dan akan berakhir pada tanggal 26 Februari 2021.
6. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga yaitu PT Inti Putra Bangun Jaya selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cadas Ngampar seluas 265.977 m2 dengan nilai total Rp 690.168.200.000 dan seluas 222.582 m2 dengan nilai total Rp 669.694.450.000 kepada PT Swara Putra Semesta selaku agen, dengan jangka waktu selama 12 bulan yang dimulai bulan Maret 2020, Perusahaan akan memberikan imbalan sebesar masing-masing Rp 750.000.000.

7. 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses kasasi.
8. 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses jawaban tergugat.
9. 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 pengerusakan serta Penghancuran atas kebun coklat, serta bangunan rumah seluas 200 m² yang berdiri diatasnya yang terletak di Kampung Cikeas, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses banding.
10. 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses banding.
11. 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses penyelidikan.
12. 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 1000 m² yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses penetapan tersangka.
13. 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses penyelidikan.
14. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Darwin Dahsyat Tjahradijaja, 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. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam proses penyelidikan.
15. 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 di klaim 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 diatas 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 asset kekayaan negara. Perusahaan diminta untuk tidak melakukan aktifitas apapun terhadap aset tersebut. Sampai dengan Laporan Keuangan diterbitkan, proses klarifikasi lokasi tanah yang diklaim merupakan aset milik negara masih berlangsung.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN LAIN, SELAIN YANG DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN YANG DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 30 JUNI 2022.

DARI DOKUMEN-DOKUMEN PERJANJIAN PERSEROAN DENGAN PIHAK KETIGA, TIDAK ADA PEMBatasan-PEMBatasan YANG DAPAT MERUGIKAN KEPENTINGAN PEMEGANG SAHAM (*NEGATIVE COVENANTS*).

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPAN UNTUK MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN ATAU PERUSAHAAN ANAK DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

SAMPAI DENGAN DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT KOMITMEN DAN KONTINJENSI YANG ADA SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TERAKHIR.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini dikutip dari dan dihitung berdasarkan laporan keuangan audit Perseroan tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan audit pada tanggal dan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna., S.E., Ak., CA., CPA tanggal 23 Desember 2022 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan keuangan audit Perseroan tanggal 31 Desember 2020 telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan audit untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna., S.E., Ak., CA., CPA tanggal 15 Juni 2021 dengan opini tanpa modifikasi.

Informasi keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 tidak diaudit dan tidak direviu yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 4 /POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas POJK No.7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4 /SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2022 ¹⁾	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan Setara Kas	244,221,277,630	255,748,385,797	315,190,921,856	147,255,918,810
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	123,908,548,411	123,581,409,994	126,844,226,130	197,405,765,574
Piutang Non Usaha – Pihak Berelasi	-	-	-	33,807,992,936
Aset Keuangan Lancar Lainnya	843,438,688,164	592,338,547,387	531,383,966,823	353,255,891,373
Persediaan	3,248,766,435,838	3,224,231,364,477	3,207,887,969,646	3,184,161,257,358
Uang Muka Lainnya	266,349,987,001	306,637,780,125	309,394,075,274	314,912,574,493
Pajak Dibayar di Muka	101,263,713,954	99,191,295,373	113,460,238,168	335,915,705,866
Baban Dibayar di Muka	50,287,826,190	40,947,484,753	50,465,853,364	22,015,937,250
Total Aset Lancar	4,878,236,477,188	4,642,676,267,906	4,654,627,251,261	4,588,731,043,660
ASET TIDAK LANCAR				
Tanah Untuk Pengembangan	10,805,397,257,473	10,800,330,821,530	10,840,469,785,820	9,513,280,364,967
Uang Muka Perolehan Tanah	372,952,779,338	377,417,484,888	378,452,779,338	1,740,374,489,206

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember	31 Desember
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020
Investasi pada Entitas Asosiasi	249,516,546,500	260,658,235,755	263,416,156,754	278,130,590,867
Piutang pihak berelasi non-usaha	33,611,800,121	33,611,800,123	33,807,992,936	-
Aset Tetap	211,607,817,357	203,275,267,051	195,139,069,024	191,976,184,496
Aset Hak Guna	145,775,321	291,550,638	770,572,925	3,082,291,673
Properti Investasi	231,674,611,133	231,674,611,133	231,674,611,133	1,937,720,950,000
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	40,168,358,351	40,956,485,685	42,894,220,270	102,873,163,374
Aset Pajak Tangguhan, Neto	10,926,178,142	10,926,178,142	11,724,148,067	13,048,144,945
Aset Tak Berwujud	2,012,750,633	2,012,750,633	2,012,750,633	2,012,750,633
Total Aset Tidak Lancar	11,958,013,874,369	11,961,155,185,578	12,000,362,086,900	13,782,498,930,161
Total Aset	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821

LIABILITAS DAN EKUITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Pinjaman Bank Jangka Pendek	445,914,609,894	351,705,578,434	288,656,564,082	138,987,544,347
Utang Usaha - Pihak Ketiga	57,615,443,464	51,864,201,472	59,235,326,332	408,465,991,048
Utang Non-Usaha - Pihak Berelasi	-	-	-	24,840,920,409
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	371,933,008,739	372,912,686,869	372,253,852,297	1,492,095,038,844
Biaya Masih Harus Dibayar	370,199,215,754	390,845,371,016	295,962,727,940	275,370,397,002
Utang Pajak				
Pajak Penghasilan	1,703,633,212	1,604,755,732	1,553,070,841	1,368,720,530
Pajak Penghasilan Lain-lain	35,412,758,925	46,854,759,622	54,179,416,643	120,775,104,824
Pinjaman Bagian Jangka Panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				
Bank	158,966,177,744	337,782,086,151	247,956,937,296	330,308,173,262
Sewa Pembiayaan	895,308,000	2,909,751,000	-	13,438,714,000
Uang Muka Pelanggan	216,805,793,401	182,907,294,392	322,763,500,050	464,510,945,091
Total Liabilitas Jangka Pendek	1,659,445,949,133	1,739,386,484,688	1,642,561,395,481	3,270,161,549,357

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Pinjaman Jangka Panjang – dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun

Bank	1,583,291,494,142	1,168,823,870,874	1,273,097,934,409	2,053,519,271,821
Sewa Pembiayaan	-	-	2,909,751,000	16,234,716,000
Pihak Ketiga	360,258,503,912	418,904,693,237	418,904,693,237	374,589,115,000
Uang Muka Pelanggan	1,723,059,933,995	1,720,227,901,743	1,728,327,443,207	1,680,378,355,860
Uang Muka Pelanggan - Sewa	-	-	-	672,384,000,000
Utang pihak berelasi non-usaha	24,092,920,409	24,092,920,409	24,289,113,225	-
Utang usaha – jangka Panjang	226,105,284,284	218,619,376,367	238,826,153,946	-
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	818,293,436,709	809,000,256,359	796,835,318,047	-
Pendapatan Ditangguhkan	4,110,937,420	3,900,356,952	2,868,354,691	1,657,691,037

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember	31 Desember
	2022 ^{*)}	2022	2021	2020
Liabilitas Diestimasi Imbalan Kerja Karyawan	31,528,339,790	33,783,327,376	40,319,637,223	52,206,307,351
Total Liabilitas Jangka Panjang	4,770,740,850,661	4,397,352,703,317	4,526,378,398,985	4,850,969,457,069
Total Liabilitas	6,430,186,799,794	6,136,739,188,005	6,168,939,794,466	8,121,131,006,426
EKUITAS				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	7,530,921,583,200	7,530,921,583,200	7,530,921,583,200	7,530,921,583,200
Tambahan Modal Disetor	918,968,860,247	918,968,860,247	918,968,860,247	918,968,860,247
Komponen Ekuitas Lainnya	(199,411,718,210)	(199,411,718,210)	(199,411,718,210)	(199,411,718,210)
Saldo Laba				
Telah Ditentukan Penggunaannya	11,700,000,000	11,700,000,000	10,700,000,000	10,700,000,000
Belum Ditentukan Penggunaannya	671,074,440,830	726,461,456,146	741,193,989,568	473,417,222,828
Total Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada				
Pemilik Entitas Induk	8,933,253,166,067	8,988,640,181,383	9,002,372,714,805	8,734,595,948,065
Kepentingan Non Pengendali	1,472,810,385,696	1,478,452,084,096	1,483,676,828,890	1,515,503,019,330
Ekuitas - Neto	10,406,063,551,763	10,467,092,265,479	10,486,049,543,695	10,250,098,967,395
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2021 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
PENDAPATAN	496,507,456,126	2,621,846,431,537	408,562,721,245	522,170,826,381	910,709,348,365	451,847,226,952
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(162,931,641,483)	(1,914,693,904,105)	(119,826,675,580)	(115,366,079,922)	(281,857,309,466)	(202,854,983,007)
LABA BRUTO	333,575,814,643	707,152,527,432	288,736,045,665	406,804,746,459	628,852,038,899	248,992,243,945
Beban Penjualan	(18,860,435,891)	(16,824,485,694)	(11,706,987,001)	(9,920,386,005)	(26,189,190,223)	(21,168,560,011)
Beban Umum dan Administrasi	(116,381,244,968)	(160,895,760,042)	(78,848,197,327)	(123,964,188,907)	(201,989,536,481)	(166,922,209,368)
Beban Pajak Final	(9,381,321,482)	(62,821,782,880)	(8,597,167,532)	(58,447,056,487)	(67,071,625,967)	(12,128,148,623)
Pendapatan Operasi Lainnya	19,739,641,334	52,439,799,841	16,420,951,269	244,435,098,856	250,173,551,542	65,567,421,132
Beban Operasi Lainnya	(75,513,786,887)	(44,691,346,709)	(56,757,510,712)	(44,363,261,061)	(86,358,365,011)	(355,622,300,654)
LABA (RUGI) USAHA	133,178,666,749	474,358,951,948	149,247,134,362	414,544,952,855	497,416,872,759	(241,281,553,579)
Bagian atas (Rugi) Laba Neto Entitas Asosiasi	(13,899,610,254)	(2,029,162,678)	(2,757,920,999)	(2,061,323,406)	(14,714,239,693)	(4,229,054,490)
Pendapatan Keuangan	3,218,687,486	7,712,568,026	1,734,881,649	4,768,360,622	9,342,542,711	10,127,972,055
Beban Keuangan	(208,484,238,553)	(179,869,555,858)	(173,280,663,349)	(130,404,464,634)	(261,670,368,017)	(318,761,061,840)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(85,986,494,572)	300,172,801,438	(25,056,568,337)	286,847,525,437	230,374,807,760	(554,143,697,854)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2021 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN						
Kini	(555,162,432)	(137,771,920)	(660,262,592)	(91,117,840)	(621,902,527)	(455,768,617)
Tanggungan	(1,026,414,436)	-	(822,526,795)	-	(482,554,353)	193,620,036
Penyesuaian Tarif	-	-	-	-	-	(1,895,936,194)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Neto	(1,581,576,868)	(137,771,920)	(1,482,789,387)	(91,117,840)	(1,104,456,880)	(2,158,084,775)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(87,568,071,440)	300,035,029,518	(26,539,357,724)	286,756,407,597	229,270,350,880	(556,301,782,629)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang Tidak Diakui ke dalam						
Laporan laba rugi:						
(Kerugian) keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	7,557,522,638	-	7,557,522,638	-	7,145,599,795	(385,045,284)
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	24,556,870	-	24,556,870	-	(841,442,525)	132,559,956
Penyesuaian tarif	-	-	-	-	-	160,972,057
(Beban) Penghasilan Komprehensif Lain-Neto	7,582,079,508	-	7,582,079,508	-	6,304,157,270	(91,513,271)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(79,985,991,932)	300,035,029,518	(18,957,278,216)	286,756,407,597	235,574,508,150	(556,393,295,900)
(RUGI) LABA NETO YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:						
Pemilik Entitas Induk	(76,701,628,246)	313,367,419,085	(21,314,612,930)	294,468,590,603	261,472,609,470	(608,784,173,814)
Kepentingan Non Pengendali	(10,866,443,194)	(13,332,389,567)	(5,224,744,794)	(7,712,183,006)	(32,202,258,590)	52,482,391,185
Total	(87,568,071,440)	300,035,029,518	(26,539,357,724)	286,756,407,597	229,270,350,880	(556,301,782,629)
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:						
Pemilik Entitas Induk	(69,119,548,743)	313,367,419,085	(13,732,533,422)	294,468,590,603	267,776,766,740	(608,875,687,085)
Kepentingan Non Pengendali	(10,886,443,194)	(13,332,389,567)	(5,224,744,794)	(7,712,183,006)	(32,202,258,590)	52,482,391,185
Total	(80,005,991,937)	300,035,029,518	(18,957,278,216)	286,756,407,597	235,574,508,150	(556,393,295,900)
LABA PER SAHAM	(1,14)	4.67	(0.32)	4.39	3.90	(9.35)

***) Tidak diaudit**

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

	30 September	30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Kas dari Pelanggan	378,889,104,541	263,869,790,259	1,307,692,660,399	887,472,530,115	378,825,483,259
Pengeluaran Kas untuk Perolehan tanah, pembayaran ke Kontraktor dan pemasok	(414,639,330,870)	(155,666,162,478)	(1,859,397,597,072)	(226,756,510,270)	(1,722,740,974,964)
Pengeluaran Kas untuk Karyawan	(58,145,889,385)	(47,465,764,758)	(46,690,012,743)	(103,022,320,614)	(80,625,948,741)
Penerimaan (Pengeluaran) Kas untuk aktivitas operasional lainnya	(65,752,193,399)	74,160,387,854	1,145,868,469,854	(437,552,705,771)	182,909,443,127
Arus Kas Digunakan untuk Operasi	(159,648,309,113)	134,898,250,877	547,473,520,438	120,140,993,460	(1,241,631,997,319)
Penerimaan Bunga	3,218,687,486	1,734,881,649	4,768,360,620	9,342,542,711	10,127,972,053
Pembayaran Beban Keuangan	(208,484,238,553)	(173,280,663,349)	(138,202,231,107)	(255,670,112,467)	(278,565,487,281)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(2,253,541,294)	(1,553,070,841)	(381,656,778)	(3,583,575,471)	(305,429,318)
Pembayaran Pajak Final	(9,381,321,482)	(8,597,167,532)	(54,877,762,495)	(66,565,424,335)	(12,018,624,097)
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(376,548,722,956)	(46,797,769,196)	358,780,230,678	(196,335,576,102)	(1,522,393,565,962)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penyertaan Pada Entitas Asosiasi	-	-	-	-	(54,000,000,000)
Penjualan Aset Tetap	6,956,296,910	6,956,296,910	-	368,000,000	122,000,000
Pembelian Aset Tetap	(21,229,914,952)	(9,593,014,224)	(1,324,812,669)	(8,055,946,210)	(2,359,785,547)
Penjualan Property Investasi	-	-	1,227,616,000,000	1,227,616,000,000	-
Perolehan Investasi	-	-	-	(10,400,000,000)	-
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(14,273,618,042)	(2,636,717,314)	1,226,291,187,331	1,209,528,053,790	(56,237,785,547)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan Pinjaman Jangka Panjang	-	-	-	49,112,635,145	98,296,886,966
Pembayaran Pinjaman Jangka Panjang	(193,460,006,099)	(14,448,914,680)	(889,968,552,817)	(1,017,651,518,672)	(92,113,102,628)
Penerimaan Pinjaman Bank Jangka Pendek	163,135,000,000	63,135,000,000	81,952,190,000	149,669,019,735	62,867,883

	30 September	30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	414,662,806,280	-	-	-	-
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	(5,876,954,188)	(85,985,648)	(500,000,000,000)	-	-
Pemberian pinjaman pihak ketiga jangka pendek	-	(58,608,149,221)	-	-	-
Pembayaran pinjaman pihak ketiga jangka pendek	(58,608,149,221)	-	-	-	-
Pembayaran Liabilitas Sewa	-	-	(16,747,114,780)	(26,763,679,000)	(8,630,846,000)
Tambahan Modal Disetor	-	-	-	-	103,650
Penerbitan Saham Baru	-	-	-	376,068,150	1,359,862,879,115
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	319,852,696,772	(10,008,049,549)	(1,324,763,477,597)	(845,257,474,642)	1,357,478,788,986
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	70,969,644,226	(59,442,536,059)	260,307,940,412	167,935,003,046	(221,152,562,523)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE / TAHUN	315,190,921,856	315,190,921,856	147,255,918,810	147,255,918,810	368,408,481,333
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE / TAHUN	244,221,277,630	255,748,385,797	407,563,859,222	315,190,921,856	147,255,918,810

*) Tidak diaudit

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN PENTING

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021	2020
Rasio Pertumbuhan				
Pendapatan Usaha	-81.06%	-55.14%	101.55%	-52.51%
Beban Pokok Pendapatan	-91.49%	-57.49%	38.95%	-47.33%
Laba/(Rugi) Bruto	-52.83%	-54.09%	152.56%	-56.03%
Laba/(Rugi) Usaha	-129.19%	-70.67%	243.99%	201.69%
Laba/(Rugi) Neto	-126.66%	-111.58%	114.25%	913.63%
Jumlah aset	1.40%	-0.31%	-10.16%	6.34%
Jumlah liabilitas	5.09%	-0.52%	-24.04%	23.45%
Jumlah ekuitas	-0.59%	-0.18%	0.84%	-4.18%
RASIO SOLVABILITAS (x)				
Rasio total kewajiban terhadap aset (x)	0.38	0.37	0.37	0.44
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (x)	0.62	0.59	0.60	0.79

Rasio total utang bunga terhadap ekuitas (x)	0.21	0.21	0.22	0.28
Rasio total ekuitas terhadap total aset (x)	0.62	0.63	0.63	0.56
RASIO PROFITABILITAS (%)				
Margin laba bruto - gross profit margin (%)	67.18%	70.67%	69.05%	55.11%
Margin laba usaha – <i>operating profit margin</i> (%)	26,82%	36.53%	38.15%	-53.40%
Margin laba bersih – <i>net profit margin</i> (%)	-17.64%	-6.50%	25.17%	-123.12%
Tingkat pengembalian aset – roa (%)	-0.69%	-0.16%	1.38%	-3.03%
Tingkat pengembalian modal – roe (%)	-1.12%	-0.25%	2.19%	-5.43%

*) Tidak diaudit

Rasio Likuiditas							
	30 September 2022*)	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	Kreditur	Batas dipersyaratkan	Pemenuhan
Rasio Kas – Cash Ratio (X)	0.15	0.15	0.19	0.05	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Rasio cepat – quick ratio (x)	0.98	0.81	0.87	0.43	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Rasio Lancar – current ratio (x)	2.94	2.66	2.79	1.40	Tidak ada Bank/Kreditur yang mempersyaratkan Rasio ini dalam Covenant		
Gearing Ratio	0.05	0.05	0.06	0.06	PT Ciptadana Capital	Maksimum 2,5x	terpenuhi
					PT Bank QNB Indonesia Tbk.	Maksimum 2,5x	terpenuhi
Interest Coverage Ratio	0.69	1.16	1.33	0.73	PT Ciptadana Capital	3x	Belum terpenuhi, tetapi pemenuhan kewajiban lancar
Debt Services Coverage Ratio	0.23	0.14	0.57	0.25	PT Bank QNB Indonesia Tbk	Minimum 1,1x	Belum terpenuhi, tetapi pemenuhan kewajiban lancar
Collateral Coverage Ratio	213.91%	213.91%	213.91%	213.91%	PT Bank Artha Graha Tbk.	Minimum 130%	Terpenuhi
					PT Bank Pan Indonesia Tbk	Minimum 130%	Terpenuhi

*) Tidak diaudit

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroan dan Entitas Anak dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan untuk posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit. Laporan keuangan audit pada tanggal dan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna SE., Ak., CA., CPA. tanggal 23 Desember 2022 dengan opini Tanpa Modifikasian.

Laporan keuangan audit Perseroan tanggal 31 Desember 2020 telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan audit untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna, S.E., Ak., CA., CPA tanggal 15 Juni 2021 dengan opini tanpa modifikasian.

Informasi keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 tidak diaudit dan tidak direviu yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 4 /POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas POJK No.7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4 /SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

A. UMUM

Perseroan didirikan pertama kali secara sah berdasarkan hukum yang berlaku di wilayah Republik Indonesia 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 Menkumham 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.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan KBLI Tahun 2020 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 38 tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Nitra Reza, SH, Notaris di Bogor, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0052995.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, yang telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0146251.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 067 tanggal 23 Agustus 2022, Tambahan No. 028050.

Perseroan berdomisili di Gedung Menara Sudirman, Lantai 25, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia, dengan kantor operasional berlokasi di Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia.

B. FAKTOR-FAKTOR PENTING YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN

a. Faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan dan kinerja Perseroan antara lain:

1) Perekonomian Indonesia

Perekonomian Indonesia 2020 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp15.434,2 triliun dan PDB per kapita mencapai Rp56,9 Juta atau US\$3.911,7.

Ekonomi Indonesia tahun 2020 mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen (c-to-c) dibandingkan tahun 2019. Dari sisi produksi, kontraksi pertumbuhan terdalam terjadi pada Lapangan Usaha

Transportasi dan Pergudangan sebesar 15,04 persen. Sementara itu, dari sisi pengeluaran hampir semua komponen berkontraksi, Komponen Ekspor Barang dan Jasa menjadi komponen dengan kontraksi terdalam sebesar 7,70 persen. Sementara, Impor Barang dan Jasa yang merupakan faktor pengurang berkontraksi sebesar 14,71 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2020 terhadap triwulan IV-2019 mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,19 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Transportasi dan Pergudangan mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 13,42 persen. Dari sisi pengeluaran, Komponen Ekspor Barang dan Jasa mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 7,21 persen. Sementara, Impor Barang dan Jasa yang merupakan faktor pengurang berkontraksi sebesar 13,52 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2020 terhadap triwulan sebelumnya mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 0,42 persen (q-to-q). Dari sisi produksi, kontraksi pertumbuhan terdalam terjadi pada Lapangan Usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 20,15 persen. Dari sisi pengeluaran, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) yang tumbuh sebesar 27,15 persen.

Struktur ekonomi Indonesia secara spasial pada 2020 didominasi oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa sebesar 58,75 persen, dengan kinerja ekonomi yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,51 persen.

Keterangan:

q-to-q: PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya

y-on-y: PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan yang sama tahun sebelumnya

c-to-c: PDB atas dasar harga konstan kumulatif sampai dengan suatu triwulan dibandingkan periode kumulatif yang sama pada tahun sebelumnya

2) **Pandemi dan Sektor Properti**

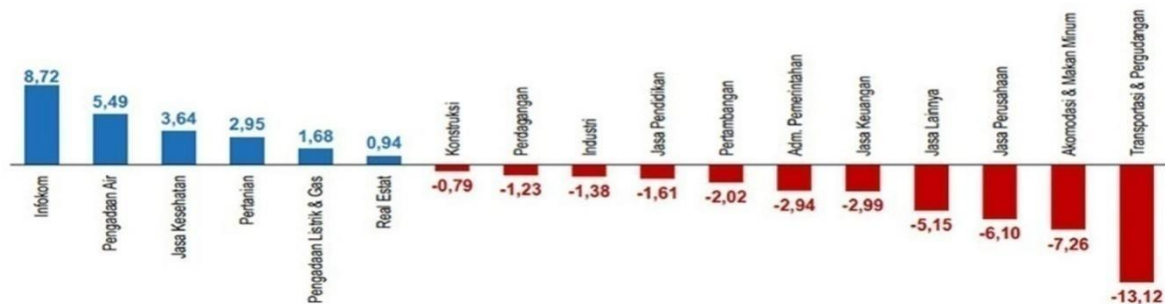
Dampak dari Pandemi Covid 19 menyebabkan pelemahan ekonomi di sebagian besar Negara di berbagai belahan dunia. Bagi Indonesia dampak Covid 19 sangat berat, hal tersebut dapat dilihat dan tercermin dari angka pertumbuhan ekonomi nasional tiga tahun terakhir, yaitu tahun 2018 sebesar 5,17%, tahun 2019 sebesar 5,02% dan tahun 2020 sebesar minus 2,07%.

Dilansir dari Badan Pusat Statistik (BPS), industri real estate termasuk sektor bisnis yang tumbuh sepanjang kuartal I/2021, yakni tumbuh sebesar 0,94% yoy, selain industri-industri lain seperti informasi dan komunikasi, perdagangan, pengadaan air, jasa kesehatan, pertanian, dan pengadaan listrik gas. Adapun menurut dataindustri.com, sepanjang tahun 2020, kinerja industri real estate (properti) mengalami pertumbuhan yang positif sebesar 2,32 persen. Meskipun masih menunjukkan kinerja yang positif dan lebih baik dari beberapa sektor industri lain yang mengalami kinerja negatif, namun pertumbuhan industri real estate pada tahun 2020 masih lebih kecil dibandingkan pertumbuhan industri real estate pada tahun 2019 dan sebelum-sebelumnya.

Melihat hal ini, prospek usaha Perseroan dalam jangka panjang sangat baik, mengingat masih tingginya data kebutuhan akan rumah tinggal di wilayah Jabodetabek. Meskipun begitu, Perseroan menyadari bahwa dampak wabah Covid-19 sangat mempengaruhi perekonomian Negara-negara di seluruh dunia tak terkecuali Indonesia dalam beberapa bulan ke depan masih akan sangat terasa. Tidak hanya kalangan dunia usaha, Masyarakat kebanyakan pun merasakan bahwa kondisi perekonomian dunia dan juga Indonesia khususnya dunia usaha saat ini sangat terpukul menyusul penetapan dari WHO yang menyebutkan wabah Covid 19 sebagai pandemic yang mempengaruhi dunia usaha.

Gambar 2. Pertumbuhan Ekonomi Triwulan 1-2021 (yoy) Menurut Lapangan Usaha

PERTUMBUHAN EKONOMI TRIWULAN 1-2021 (y-on-y) MENURUT LAPANGAN USAHA
(64,56% PDB Triwulan 1-2021 berasal dari Industri, Pertanian, Perdagangan, Konstruksi, dan Pertambangan)



Sumber: Bisnis.com

Berbagai upaya telah dilakukan oleh Pemerintah untuk menekan dampak pandemic Covid 19 salah satunya dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 23 tahun 2020, yang menyediakan empat hal yang berkaitan dengan insentif pajak sebagai langkah dalam membantu para pembayar pajak (WP) yang terkena dampak dari wabah virus corona yang mulai Efektif pada 1 April 2020. Empat insentif pajak yaitu berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPh) pasal 21, pasal 22 pajak impor, pasal 25 dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Bank Indonesia juga mengeluarkan insentif berupa relaksasi rasio loan to value/financing to value untuk kredit pembiayaan property maksimal 100 persen untuk rumah seharga 400 juta yang mengakibatkan down payment untuk segmen penjualan rumah ini adalah 0%. Tidak hanya itu, sector konstruksi merupakan salah satu sektor kritikal yang mendapatkan pengecualian pelaksanaan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat. Meskipun demikian upaya tersebut belum dapat mengatasi carut-marutnya perekonomian nasional, dunia usaha dan terutama kalangan Masyarakat kelas menengah ke bawah.

Pemerintah memperkirakan pertumbuhan ekonomi untuk tahun 2021 berkisar 4,5 sampai 5,5 persen. Berkenaan dengan pandemic Covid 19 yang belum berakhir, dapat diperkirakan tekanan pertumbuhan ekonomi masih akan berlanjut.

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 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.

C. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

Perseroan menyusun laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Kebijakan akuntansi penting dijelaskan secara rinci dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang laporannya terlampir dalam Prospektus ini.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi laporan keuangan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Perusahaan menerapkan standar dan interpretasi baru/amandemen yang berlaku efektif dan relevan terhadap Perusahaan pada tahun 2020. Perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam standar masing-masing.

Perusahaan telah membuat penelaahan atas penerapan standar dan interpretasi baru/amandemen yang relevan dengan operasi Perusahaan. Berdasarkan hasil penelaahan tersebut, penerapan standar berikut

menimbulkan perubahan substansial dalam kebijakan akuntansi Perusahaan dan/atau menimbulkan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian:

PSAK 71 (2017): Instrumen Keuangan

PSAK 71 menggantikan ketentuan PSAK 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrumen keuangan, penurunan nilai aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Berdasarkan PSAK 71, investasi tertentu direklasifikasi dari aset tersedia untuk dijual ke aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Sesuai dengan persyaratan transisi pada

PSAK 71, Perusahaan memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif.

PSAK 72 (2017): Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menentukan bahwa pengakuan pendapatan terjadi ketika pengendalian atas barang telah di alihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi). Perusahaan telah mengadopsi PSAK 72 sejak 1 Januari 2020. Tidak terdapat dampak yang signifikan atas penerapan PSAK 72 terhadap saldo akumulasi kerugian awal pada tanggal 1 Januari 2020.

PSAK 73 (2017): Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020. Perusahaan tidak menyajikan kembali angka-angka komparatif untuk periode pelaporan sebelumnya sebagaimana diizinkan berdasarkan ketentuan transisi khusus dalam standar. Dalam menerapkan PSAK 73 untuk pertama kalinya, Perusahaan menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- menerapkan tingkat diskonto tunggal pada portofolio sewa dengan karakteristik yang mirip secara wajar;
- mengandalkan penilaian sebelumnya tentang apakah sewa memberatkan sebagai alternatif untuk melakukan peninjauan penurunan nilai – tidak ada kontrak yang memberatkan pada 1 Januari 2020;
- akuntansi sewa operasi dengan sisa jangka waktu sewa kurang dari 12 bulan pada tanggal 1 Januari 2020 sebagai sewa jangka pendek;
- tidak memasukkan biaya langsung awal untuk pengukuran aset hak guna pada tanggal penerapan awal, dan
- menggunakan peninjauan kembali dalam menentukan jangka waktu sewa di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa.

Pada saat penerapan PSAK 73, Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi' berdasarkan prinsip-prinsip dalam PSAK 30, "Sewa," kecuali untuk sewa jangka pendek atau sewa dengan aset bernilai rendah.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan pada tanggal 1 Januari 2020. Aset hak-guna diukur pada jumlah yang sama dengan liabilitas sewa.

Perusahaan juga telah memilih untuk tidak menilai kembali apakah kontrak tersebut adalah, atau mengandung sewa pada tanggal aplikasi awal. Sebagai gantinya, untuk kontrak yang ditandatangani sebelum tanggal transisi, Perusahaan mengandalkan penilaian yang dibuat dengan menerapkan PSAK 30 dan ISAK 8 "Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung Sewa."

Perubahan pada PSAK dan ISAK yang berlaku efektif pada tahun 2021

Berikut adalah amandemen standar dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 dan 1 April 2021 yang relevan untuk kegiatan operasional Perusahaan, yang tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen PSAK 22 "Kombinasi Bisnis" tentang Definisi Bisnis
- Amandemen terhadap PSAK 71 "Instrumen Keuangan," PSAK 55 "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran," PSAK 60 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan," PSAK 62 "Kontrak Asuransi," dan PSAK 73 "Sewa" tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2

- Amandemen terhadap PSAK 73 “Sewa” tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021
- Penyesuaian Tahunan 2021 terhadap PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan”
- Penyesuaian Tahunan 2021 terhadap PSAK 48 “Penurunan Nilai Aset”
- Penyesuaian Tahunan 2021 terhadap PSAK 66 “Pengaturan Bersama”

Selain perubahan PSAK yang telah diungkapkan di atas, tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Perubahan pada PSAK dan ISAK yang berlaku efektif pada tahun 2022-2023

Amandemen standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

Efektif pada tanggal 1 Januari 2022

- Amandemen PSAK 22 “Kombinasi bisnis” tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- Amandemen terhadap PSAK 57 “Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi” tentang Kontrak Memberatkan – Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 terhadap PSAK 71 “Instrumen Keuangan”
- Penyesuaian Tahunan 2020 terhadap PSAK 73 “Sewa”

Efektif pada tanggal 1 Januari 2023

- Amandemen terhadap PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan” tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen terhadap PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan” tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi dan PSAK 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan” tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen terhadap PSAK 16 “Aset Tetap” tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen terhadap PSAK 46 “Pajak Penghasilan” tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

Penerapan dini atas standar-standar tersebut diperbolehkan untuk dilakukan. Pada saat diterbitkannya Prospektus ini, Perusahaan masih mengevaluasi dampak penerapan standar-standar yang relevan di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian Perusahaan.

Prinsip-prinsip konsolidasi

Perseroan memiliki Entitas Anak yang mana semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Adapun rincian pos keuangan Perseroan dimaksud adalah:

- **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.
- **Investasi dalam Saham**
Entitas asosiasi adalah entitas di mana Perusahaan dan Entitas Anak 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 Perusahaan dan Entitas Anak meliputi goodwill yang diidentifikasi pada saat akuisisi.
- **Transaksi dengan pihak berelasi**
Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Persediaan**

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.

- **Tanah Untuk Pengembangan**

Tanah yang dimiliki Perusahaan dan Entitas Anak tetapi belum dikembangkan, disajikan pada akun tersendiri sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke akun persediaan pada saat dimulainya pengembangan tanah dan pengembangan prasarana lainnya.

- **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.

- **Aset tetap**

Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Properti investasi**

Properti investasi Perusahaan dan Entitas Anak terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana yang dikuasai Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Sewa**

- **Sebagai Penyewa**

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan dan Entitas Anak menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Perusahaan dan Entitas Anak memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan dan Entitas Anak mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

- **Sebagai Pemberi Sewa**

Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Penurunan nilai aset non-keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan dan Entitas Anak akan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai nonkeuangannya. Apabila indikasi-indikasi tersebut muncul, atau apabila pengujian penurunan nilai bagi suatu aset diharuskan, maka Perusahaan dan Entitas Anak membuat suatu estimasi jumlah terpulihkan aset.

- **Pengakuan pendapatan dan beban**

Sebagian besar pendapatan Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Liabilitas 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.

- **Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing**

Transaksi dalam mata uang asing ditranslasikan terhadap mata uang fungsional Perusahaan dan Entitas Anak dengan nilai tukar pada tanggal transaksi.

- **Provisi**

Provisi diakui ketika Perusahaan dan Entitas Anak 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.

- **Pajak penghasilan**

Pajak Penghasilan badan dihitung untuk setiap perusahaan sebagai badan hukum tersendiri. 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.

- **Laba per saham dasar**

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.

D. KONDISI PEREKONOMIAN

Ketidakpastian kondisi perekonomian dunia masih terus berlanjut seiring dengan penyebaran virus Covid-19 di sejumlah negara. Berbagai tindakan pencegahan untuk mengurangi penyebaran virus Covid-19 mengakibatkan dampak yang belum pernah terjadi sebelumnya dengan skala dan durasi yang tidak dapat dipastikan pada bisnis Perseroan, industri, Indonesia dan perekonomian global. Diproyeksikan ekonomi Indonesia akan tumbuh di atas 5% pada kuartal IV-2021. Pertumbuhan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kuartal sebelumnya, karena didorong oleh akselerasi pemulihan ekonomi yang terlihat cukup kuat.

Untuk tahun 2021 diperkirakan pertumbuhan ada di kisaran 3,5% hingga 4%, di mana pada kuartal IV pertumbuhan ekonomi diprediksi akan di atas 5%. Pertumbuhan di sejumlah negara melambat pada kuartal III-2021 akibat varian Delta, namun pada kuartal IV-2021 ada indikasi tren yang menguat. Hal ini tercermin dengan PMI manufaktur yang terus berada pada zona ekspansi. Indonesia mencatat kenaikan PMI (*Purchasing Managers Index*) tertinggi di ASEAN meskipun terjadi koreksi pada bulan terakhir. Namun tetap berada di atas negara-negara, seperti Malaysia, Vietnam, Filipina, maupun Thailand.

Mobilitas Masyarakat terus juga meningkat dan melampaui level pra-pandemi. Kondisi pandemi yang relatif terjaga dan pelonggaran PPKM mendorong meningkatnya keyakinan Masyarakat untuk kembali beraktivitas. Hal ini tampak pada kegiatan ekonomi Masyarakat yang terus menunjukkan peningkatan, terutama untuk kategori retail dan *recreation*, serta *grocery* dan *pharmacy*. Indikator dari sisi konsumsi maupun produksi juga menunjukkan adanya pemulihan di kuartal ini. *Confidence index* juga mengalami kenaikan pada bulan November 2021), *retail sales index* meneruskan *recovery* sesudah Indonesia terhantam Delta pada bulan Juli yang lalu. Selain itu, Mandiri *spending index* hingga bulan November 2021 terus naik, yang artinya mengindikasikan adanya peningkatan konsumsi. Kinerja impor bahan baku yang masih tumbuh 60,5% menunjukkan bahwa sektor manufaktur mengalami aktivitas yang cukup kuat. Sementara itu, pertumbuhan konsumsi listrik juga menunjukkan adanya akselerasi pada level 14,5 untuk industri dan 5,7 untuk bisnis.

Hal yang juga menunjukkan suatu resiliensi dan sangat memberikan dampak positif bagi perkuatan Indonesia adalah neraca perdagangan. Adapun surplus neraca perdagangan Indonesia pada bulan November 2021, mengalami kenaikan angka tertinggi dalam kurun waktu 14 (empat belas) tahun terakhir. Momentum pemulihan ekonomi terus menguat sesudah terinterupsi oleh varian Delta. Pemulihan ekonomi yang makin kuat juga terjadi apabila Covid terus terkendali.

INDUSTRI PROPERTI

Meskipun pandemi masih berlangsung, tahun 2021 menjadi tahun yang cerah bagi para pelaku industri properti nasional. Berbagai stimulus dan kebijakan pemerintah berhasil meningkatkan minat konsumen untuk melakukan transaksi pembelian properti. Walau permintaan sempat turun pada masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) Darurat, optimisme di pasar properti masih terus meningkat seiring dengan pulihnya ekonomi nasional.

Menjelang berakhirnya tahun 2021 dan akan datangnya tahun 2022, *stakeholder* industri properti yang terdiri dari asosiasi developer, pengembang, ekonom dan portal teknologi properti mengungkapkan arah pandang pasar dan tren properti 2022 dengan situasi pasar properti mulai membaik setelah sejumlah stimulus dan kebijakan Pemerintah benar-benar digulirkan, sebagai berikut:

- Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) properti antara 50 hingga 100 persen yang ditanggung pemerintah;
- Bank Indonesia (BI) juga mengizinkan uang muka nol persen lewat relaksasi rasio *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV)*;
- Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) jilid II;
- keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana masing-masing daerah menetapkan ketentuan yang berbeda-beda;
- Kebijakan Pemerintah terkait Percepatan Infrastruktur.

Menurut data Indonesia Property Market Index (RIPMI), indeks harga pada kuartal pertama sempat turun sebesar 0,36% secara kuartalan sementara suplai naik tipis sebesar 8,39%. Sedangkan indeks harga properti pada kuartal kedua naik 2,24 persen dari kuartal sebelumnya dan indeks suplai pada kuartal turun sebesar 2,13 persen secara kuartalan. Kebijakan PPKM darurat secara mendadak pada awal kuartal ketiga 2021 memberikan efek kejut terhadap berbagai sektor ekonomi di Indonesia. Kendati demikian, berbagai kebijakan Pemerintah membuat pengembang berani menggenjot pembangunan dan peluncuran hunian baru pada Q3 2021.

Indeks harga pada kuartal ketiga 2021 menurut data Indonesia Property Market Index (RIPMI) naik sebesar 1,80% dibandingkan kuartal sebelumnya. Sementara itu, indeks suplai meningkat sebesar 9,57% secara kuartalan. Kebijakan Pemerintah pada sektor properti seperti *Down Payment* Nol Persen dan relaksasi Pajak Penambahan Nilai (PPN) properti tepat sasaran karena berdasarkan *Consumer Sentiment Survey* H1 2021 pada awal tahun 2021, sebanyak 67 persen responden mengharapkan penurunan uang muka. Sementara sebanyak 85 persen mengharapkan penurunan suku bunga ketika ditanya seputar suku bunga. Stimulus pemerintah berhasil membuat pasar properti pulih sepanjang tahun 2021, ditandai dengan kenaikan harga properti pada kuartal kedua dan ketiga serta kenaikan pencarian properti secara tahunan. Meskipun PPKM Darurat sempat menjadi ganjalan di pertengahan tahun, pemberian beragam insentif

mampu menjaga optimisme pasar tetap hidup hingga akhir tahun. Hal ini membuat pengembang lebih percaya diri untuk meningkatkan produksi di masa pemulihan ekonomi nasional.

Tren 2022

Pada tahun 2022 mendatang, daya beli Masyarakat kelihatan belum akan pulih sepenuhnya sehingga kondisi pasar masih tetap bergantung kepada kebijakan pemerintah atas insentif pajak dan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maupun Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Pengembang juga bisa berstrategi untuk meningkatkan penjualan dengan berfokus pada ketersediaan sarana publik di sekitar hunian serta berbagai fitur ramah lingkungan pada hunian yang mereka tawarkan kepada konsumen. Hal ini karena kesadaran Masyarakat untuk memiliki rumah yang ramah lingkungan cukup tinggi. Sebanyak 90 persen responden mengakui pentingnya fitur ramah lingkungan pada rumah, terutama fitur yang dapat membantu menghemat pengeluaran seperti tagihan listrik dan kendaraan pribadi. Meski demikian, hanya satu dari tiga responden bersedia membayar lebih untuk memiliki rumah dengan fitur ramah lingkungan.

Sementara stimulus Pemerintah berupa DP Nol Persen dan relaksasi PPN properti yang diluncurkan Pemerintah sejak Maret 2021 terbukti memberi pengaruh signifikan terhadap perputaran ekonomi di sektor properti. Sepanjang tiga bulan pertama, stimulus ini diklaim meningkatkan penjualan properti pada kisaran 10 hingga 20 persen, baik untuk Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), menengah, maupun tinggi. Melihat efek positif yang dihasilkan, kedua stimulus tersebut pun diperpanjang. Insentif pembebasan PPN properti diperpanjang hingga Desember 2021, diikuti dengan perpanjangan kebijakan uang muka alias DP nol persen diteruskan sampai Desember 2022. Perpanjangan stimulus ini diyakini dapat menjaga kondisi pasar properti 2022 tetap stabil. Di luar stimulus dari pemerintah pusat, kemudahan finansial juga diberikan oleh pemerintah daerah berupa keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana masing-masing daerah menetapkan ketentuan yang berbeda-beda. Kebijakan ini juga selaras dengan keinginan konsumen dalam *Consumer Sentiment Survey* H2 2021 dimana sebanyak 70 persen responden berharap pemerintah mengurangi nilai BPHTB agar memudahkan mereka mendapatkan properti idaman.

Selain stimulus Pemerintah, proyek infrastruktur transportasi juga turut menggenjot sektor properti dari sisi harga, khususnya jalan tol baru yang menghubungkan kawasan hunian dengan jalur tol lingkaran luar Jakarta. Sebagai contoh Kota Tangerang, Tangerang Selatan, dan Kabupaten Tangerang secara berturut-turut mencatat kenaikan harga tahunan sebesar 17,04 persen, 9,21 persen, dan 13,55 persen, di mana sepanjang 2021, Pemerintah meresmikan tiga ruas jalan tol di wilayah tersebut, yaitu Cengkareng-Kunciran, Kunciran-Serpong, dan Serpong-Pamulang. Program vaksinasi nasional yang diselenggarakan pemerintah membantu meningkatkan optimisme konsumen properti. Sebanyak 63 persen responden *Consumer Sentiment Survey* H2 2021 merasa lebih aman saat melakukan survei langsung hunian idaman mereka jika sudah divaksin. Vaksinasi membuat Masyarakat merasa lebih aman saat melakukan kontak erat dengan orang lain.

E. KEUANGAN

Analisis dan pembahasan oleh manajemen di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak Pada tanggal dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna SE., Ak., CA., CPA. tanggal 23 Desember 2022 dengan opini Tanpa Modifikasi.

Laporan keuangan audit Perseroan tanggal 31 Desember 2020 telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan audit untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna, S.E., Ak., CA., CPA tanggal 15 Juni 2021 dengan opini tanpa modifikasi.

Kondisi keuangan Perseroan dan Entitas Anak secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2022 ¹⁾	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Total Aset Lancar	4,878,236,477,188	4,642,676,267,906	4,654,627,251,261	4,588,731,043,660
Total Aset Tidak Lancar	11,958,013,874,369	11,961,155,185,578	12,000,362,086,900	13,782,498,930,161
Total Aset	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821
Total Liabilitas Jangka Pendek	1,659,445,949,133	1,739,386,484,688	1,642,561,395,481	3,270,161,549,357
Total Liabilitas Jangka Panjang	4,770,740,850,661	4,397,352,703,317	4,526,378,398,985	4,850,969,457,069
Total Liabilitas	6,430,186,799,794	6,136,739,188,005	6,168,939,794,466	8,121,131,006,426
Ekuitas - Neto	10,406,063,551,763	10,467,092,265,479	10,486,049,543,695	10,250,098,967,395
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	16,836,250,351,557	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821

Aset Lancar

Aset lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 11,950,983,355 atau sebesar 0.26% dari Rp 4,654,627,251,261 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,642,676,267,906 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh keputusan Perseroan untuk mencairkan beberapa deposito berjangka dan pembayaran yang dilakukan atas utang usaha Perseroan.

Aset lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 65,896,207,601 atau sebesar 1,42% dari Rp 4,588,731,043,660 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 4,654,627,251,261 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh Adanya kenaikan dari Kas dan setara kas yang dimiliki Perusahaan dan adanya peningkatan piutang lain-lain milik Entitas Anak.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 39,206,901,325 atau sebesar 0.32% dari Rp 12,000,362,086,903 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 11,961,155,185,578 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan tanah dan pencadangan penurunan nilai tanah untuk pengembangan atas tanah sengketa dengan Satgas BLBI.

Aset tidak lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,932,136,843,261 atau sebesar 14.02% dari Rp 13,782,498,930,161 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 11,850,362,086,900 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penjualan properti investasi berupa Mal yang dikenal sebagai AEON Sentul City kepada AEON.

Total Aset

Total Aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 51,157,884,678 atau sebesar 0.30% dari Rp 16,654,989,338,162 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 16,603,831,453,484 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh pencairan deposito, penjualan tanah dan keputusan Perusahaan untuk melakukan pencadangan penurunan nilai.

Total Aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,866,240,635,660 atau sebesar 10,16% dari Rp 18,371,229,973,821 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 16,504,989,338,161 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penurunan kepemilikan aset dikarenakan adanya penjualan properti investai berupa AEON Mall Sentul City kepada AEON dan adanya penyesuaian saldo perpajakan perusahaan.

Liabilitas Jangka Pendek

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 96,825,089,207 atau sebesar 5.57% dari Rp 1,642,561,395,481 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 1,739,386,484,688 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh penambahan accrued bunga pinjaman non-bank dan utang bank jangka pendek.

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,602,322,857,477 atau sebesar 96.07% dari Rp 3,270,161,549,357 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 1,667,838,691,880 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian saldo utang sesuai dengan kesepakatan dalam PKPU dan Homologasi.

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 129,025,695,668 atau sebesar 2.93% dari Rp 4,526,378,398,985 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,397,352,703,317 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk dan PT Bank KB Bukopin Tbk.

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 349,868,354,483 atau sebesar 7.77% dari Rp 4,850,969,457,069 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 4,501,101,102,586 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Total Liabilitas

Total liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 32,200,606,461 atau sebesar 0.52% dari Rp 6,168,939,794,466 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 6,136,739,188,005 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pengakuan penjualan yang menyebabkan turunnya uang muka dari pelanggan dan dilakukannya pembayaran Sebagian pinjaman PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Total liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,952,191,211,960 atau sebesar 24.04% dari Rp 8,121,131,006,426 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 6,168,939,794,466 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian saldo utang sesuai dengan kesepakatan dalam PKPU dan Homologasi dan adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Ekuitas

Ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 18,957,278,216 atau sebesar 0.18% dari Rp 10,486,049,543,695 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 10,467,092,265,479 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh akumulasi rugi yang tercatat pada Entitas Anak.

Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 85,950,576,300 atau sebesar 0.84% dari Rp 10,250,098,967,395 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 10,336,049,543,695 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh pada periode 31 Desember 2021 Perusahaan berhasil meningkatkan laba dengan nilai laba dengan penghasilan komprehensif lainnya sebesar 267,776,766,740.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022	2021 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020
PENDAPATAN	496,507,456,126	2,621,846,431,537	408,562,721,245	522,170,826,381	910,709,348,365	451,847,226,952
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(162,931,641,483)	(1,914,693,904,105)	(119,826,675,580)	(115,366,079,922)	(281,857,309,466)	(202,854,983,007)
LABA BRUTO	333,575,814,643	707,152,527,432	288,736,045,665	406,804,746,459	628,852,038,899	248,992,243,945
LABA (RUGI) USAHA	133,178,666,749	474,358,951,948	149,247,134,362	414,544,952,855	497,416,872,759	(241,281,553,579)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(85,986,494,572)	300,172,801,438	(25,056,568,337)	286,847,525,437	230,374,807,760	(554,143,697,854)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Neto	(1,581,576,868)	(137,771,920)	(1,482,789,387)	(91,117,840)	(1,104,456,880)	(2,158,084,775)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(87,568,071,440)	300,035,029,518	(26,539,357,724)	286,756,407,597	229,270,350,880	(556,301,782,629)
(Beban) Penghasilan Komprehensif Lain-Neto	7,582,079,508	-	7,582,079,508		6,304,157,270	(91,513,271)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(79,985,991,932)	300,035,029,518	(18,957,278,216)	286,756,407,597	235,574,508,150	(556,393,295,900)
LABA PER SAHAM	(1,14)	4.67	(0.32)	4.39	3.90	(9.35)

***) Tidak diaudit**

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pendapatan Neto

Pendapatan neto Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 113,608,105,136 atau sebesar 21.76% dari Rp 522,170,826,381 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 408,562,721,245 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penurunan jumlah penjualan tanah dan bangunan selama tahun 2022.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 4,460,595,658 atau sebesar 3.87% dari Rp 115,366,079,922 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 119,826,675,580 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan tanah yang mendominasi penjualan tahun 2021 sehingga memiliki harga pokok yang lebih rendah, sementara pada tahun 2022 Perusahaan lebih banyak melakukan penjualan unit kavling.

Laba Bruto

Laba bruto Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 118,068,700,794 atau sebesar 29.02% dari Rp 406,804,746,459 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 288,736,045,665 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penjualan tanah dengan harga pokok yang rendah yang mendominasi perolehan pendapatan pada 30 Juni 2021.

Beban Penjualan

Beban penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,786,600,996 atau sebesar 18.01% dari Rp 9.920.386.005 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 11,706,987,001 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh peningkatan biaya marketing untuk mendukung promosi yang dilakukan oleh Perusahaan.

Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 45,115,991,580 atau sebesar 36.39% dari Rp 123,964,188,907 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 78,848,197,327 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh berkurangnya biaya professional yang dikeluarkan Perseroan, terutama per 30 Juni 2021 Perseroan mencatat adanya biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka homologasi PKPU.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 265,297,818,493 atau sebesar 64.00% dari laba usaha sebesar Rp 414,544,952,855 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi laba usaha sebesar Rp 149,247,134,362 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh menurunnya penjualan yang diperoleh Perusahaan serta bertambahnya bunga pinjaman yang masih harus dibayarkan oleh Perseroan.

Laba Neto Periode/Tahun Berjalan

Laba neto periode/tahun berjalan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 313,295,765,322 atau sebesar 109.26% dari laba neto Rp 286,756,407,597 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi rugi neto Rp 26,539,357,724 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh menurunnya penjualan yang diperoleh Perusahaan serta bertambahnya bunga pinjaman yang masih harus dibayarkan oleh Perseroan.

Pendapatan komprehensif lain

Pendapatan komprehensif lain mengalami peningkatan sebesar Rp 7,582,079,508 atau sebesar 100% dari Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi pendapatan sebesar Rp 7,582,079,508 pada tanggal 30 Juni 2022. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya pendapatan komprehensif lain atas perhitungan imbalan kerja Perseroan dan entitas anak.

Total laba (rugi) komprehensif

Total laba komprehensif mengalami penurunan sebesar Rp 305,713,685,814 atau sebesar Rp 106,61% dari laba komprehensif Rp 286,756,407,597 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi rugi komprehensif sebesar Rp 18,957,278,216 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh akumulasi kerugian entitas anak dan penurunan penjualan yang diperoleh Perseroan selama tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pendapatan Neto

Pendapatan neto Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 458,862,121,413 atau sebesar 101.55% dari Rp 451,847,226,952 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 910,709,348,365 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan lahan oleh Perseroan kepada grup pengembang properti terkemuka, yang di masa depan akan memberikan nilai tambah kawasan Sentul City.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 79,002,326,459 atau sebesar 38.95% dari Rp 202,854,983,007 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 281,857,309,466 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya komponen beban pokok pendapatan dari komponen lahan rumah hunian, ruko dan apartemen sehubungan dengan peningkatan penjualan Perseroan.

Laba Bruto

Laba bruto Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 379,859,794,954 atau sebesar 152.56% dari Rp 248,992,243,945 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 628,852,038,899 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan lahan Perseroan yang meningkatkan margin laba kotor perusahaan.

Beban Penjualan

Beban penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 5,020,630,212 atau sebesar 23.72% dari Rp 21,168,560,011 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 26,189,190,223 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya beban iklan dan pemasaran.

Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 35,067,327,113 atau sebesar 21.01% dari Rp 166,922,209,368 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 201,989,536,481 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya kenaikan gaji karyawan Perseroan dan biaya-biaya jasa profesional.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 588.698.426.338 atau sebesar 243,99% dari rugi usaha sebesar Rp 241,281,553,579 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba usaha sebesar Rp 347,416,872,759 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh naiknya margin laba secara signifikan dikarenakan adanya penjualan lahan perusahaan.

Laba Neto Periode/Tahun Berjalan

Laba neto periode/tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 785,572,133,509 atau sebesar 342.64% dari rugi neto Rp 556,301,782,629 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba neto Rp 229,270,350,880 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan dengan meningkatnya margin laba kotor perusahaan dan adanya laba dari penjualan AEON Mall Sentul City kepada AEON.

Pendapatan komprehensif lain

Pendapatan komprehensif lain mengalami penurunan dari Rp 91,513,271 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba usaha sebesar Rp 6,304,157,270 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian terhadap perhitungan imbalan kerja yang dikarenakan adanya perubahan undang-undang cipta kerja (UU No. 11 Tahun 2020).

Total laba (rugi) komprehensif

Total rugi komprehensif mengalami peningkatan dari Rp 556,393,295,900 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba komprehensif sebesar Rp 235,574,508,150 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya kenaikan laba di tahun berjalan dan kenaikan pada penghasilan komprehensif lainnya yang merupakan adanya penjualan tanah dengan margin yang cukup tinggi dan adanya penjualan properti investasi.

Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Kebutuhan operasi, belanja modal dan modal kerja Perseroan terutama didanai dari kas yang diperoleh dari operasi serta pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang, termasuk pinjaman bank dan obligasi.

Per tanggal 31 Desember 2021, Perseroan memiliki kas dan setara kas sebesar Rp 315,190,921,856, yang terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan tanggal jatuh tempo yang tidak melebihi tiga bulan dan juga tidak dijaminkan.

Sumber likuiditas secara internal berasal dari modal saham dan kas Perseroan. Sedangkan sumber likuiditas secara eksternal berasal dari pinjaman bank dan obligasi. Sumber likuiditas yang material yang belum digunakan berasal dari fasilitas pinjaman bank yang belum digunakan. Peningkatan likuiditas Emiten berasal dari penambahan fasilitas pinjaman baru. Modal kerja Perseroan sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional saat ini.

Segmen Operasi

Perseroan mengakui pendapatan sesuai dengan standar akuntansi yang digunakan pada sektor properti di Indonesia. Hal ini diterapkan untuk pencatatan pendapatan dimana untuk penjualan properti hanya diakui ketika terdapat proses penyerahan kepada pelanggan. Penjualan dari properti Perseroan umumnya diakui setelah periode 12 (dua belas) hingga 36 (tiga puluh enam) bulan dari saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga saat penyerahan. Selain itu, pendapatan dari sewa dan rekreasi diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya.

Tabel dibawah ini menunjukkan pendapatan yang diperoleh Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021.

Uraian	Untuk Bulan yang Berakhir			
	30 Juni 2022	%	30 Juni 2021	%
Pendapatan Segmen:				
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	307,737,512,473	75,32%	423,521,133,647	81,11%
Hotel, restoran dan taman hiburan	64,689,078,154	15,83%	58,385,903,664	11,18%
Pengelolaan kota	36,136,130,618	8,84%	40,263,789,070	7,71%
Jumlah	408,562,721,245	100%	522,170,826,381	100%
Beban Segmen				
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	59,195,268,775	49,40%	57,969,679,063	50,25%
Hotel, restoran dan taman hiburan	30,681,436,880	25,60%	29,445,105,350	25,52%
Pengelolaan kota	28,152,562,225	23,49%	25,780,223,820	22,35%
Penyusutan	1,685,824,985	1,41%	1,953,059,804	1,69%
Lain-lain	111,582,715	0,09%	218,011,885	0,19%
Jumlah	119,826,675,580	100%	115,366,079,922	100%
Hasil Segmen	288,736,045,665	100%	406,804,746,459	100%

(dalam Rupiah kecuali persentase)

Hasil Segmen pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 118 milyar dari Rp 406 milyar pada tanggal 30 Juni 2022 atau sebesar 40,89%, penurunan tersebut disebabkan oleh penurunan jumlah unit kavling dan tanah yang terjual dari Januari hingga Juni 2022, sementara pada tahun 2021 Perusahaan melakukan penjualan tanah sebesar Rp 402 Miliar atau 90% dari penjualan segmen.

Produk yang ditawarkan oleh Perseroan kepada konsumen merupakan produk hunian, turisme dan komersial dengan sasaran segmentasi pasar yang luas, yaitu mereka yang berpendapatan menengah bawah hingga menengah atas. Untuk penjualan produk hunian, Perseroan menawarkan berbagai macam tipe rumah yang telah dirancang oleh arsitek dari dalam dan luar negeri. Perubahan ataupun modifikasi yang akan dilakukan oleh pemilik rumah diperkenankan dengan syarat harus disetujui terlebih dahulu oleh pihak Perseroan untuk menghindari terjadinya penyimpangan dari prinsip desain yang menyatu dengan lingkungan. Sedangkan untuk penjualan produk komersial, Perseroan memberikan berbagai alternatif kerjasama dalam pengembangan fasilitas yang sesuai dengan konsep perencanaan pengembangan kota yang disetujui oleh Perseroan, sebagai contoh: sekolah dan pusat perbelanjaan.

Segmen lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen dibagi menjadi 2 jenis produk yang ditawarkan kepada konsumen meliputi:

- a. Rumah Siap Pakai dan Kavling Siap Bangun
- b. Lahan Komersial Siap Bangun dan Ruko

3.1. Rumah Siap Pakai dan Kavling Siap Bangun

Tipe Rumah Siap Pakai yang dihasilkan adalah Bukit Permata Golf, Bukit Golf Hijau, Mediteranean I, Mediteranean II, Taman Tampaksiring, Taman Udayana, Taman Besakih, Taman Legian, Taman Venesia, Mountain View Residence, Pasadena, Taman Sakura, Taman Victoria, Taman Parahyangan, Imperial, England Park, Country Wood, Empire Park, Taman Yunani, Taman Casablanca, Taman Andalusia, Taman Equator dan Taman Sierra Madre.

Disamping penjualan rumah dan ruko. Perseroan juga menyediakan tanah matang bagi konsumen yang bermaksud mendirikan bangunan dengan desain yang dikehendakinya. dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



3.2. Lahan Komersial Siap Bangun dan Ruko

Lahan komersial yang ditawarkan Perseroan merupakan sebuah kawasan yang disebut dengan Kawasan Pusat Niaga Sentul City (*Central Business District/CBD*). Kawasan Pusat Niaga ini dikembangkan oleh Perseroan untuk mewujudkan konsep Kota Mandiri, sesuai dengan rencana induk kawasan. Untuk tujuan tersebut, Perseroan telah mempersiapkan lahan untuk CBD seluas +/- 300 ha di sepanjang jalan masuk dari pintu tol Sentul Selatan hingga perbatasan kawasan permukiman. Konsep perencanaan untuk kawasan ini adalah suatu integrasi komersial yang didalamnya terbagi-bagi lagi menjadi area perkantoran, fasilitas khusus, ruko dan pusat perbelanjaan, gedung-gedung pusat niaga, *Islamic Center* serta fasilitas-fasilitas umum seperti rumah sakit, tempat beribadah, fasilitas pendidikan dan universitas/perguruan tinggi.

Sebagai tahap pertama dari pengembangan kawasan ini, Perseroan berkerjasama dengan investor/pihak ketiga telah dibangun pusat perbelanjaan Bellanova Country Mall di atas lahan seluas 4.3 ha. Pusat perbelanjaan dengan *anchor tenant* Hypermart dibangun secara khusus di areal yang berbatasan dengan jalan tol dan di dekat pintu tol Sentul Selatan dengan tujuan mempermudah para pemakai jalan tol menggunakan fasilitas tersebut. Selain itu, pembangunan

pusat perbelanjaan tersebut akan memberikan nilai tambah bagi Sentul City. Pembangunan yang dimulai medio 2005 telah dirampungkan dan telah beroperasi awal Juli 2006.

Likuiditas Dan Permodalan

Perseroan memiliki sumber internal dan eksternal dalam mengelola likuiditasnya, dimana sumber internal berasal dari hasil operasional dan permodalan sendiri, sedangkan sumber eksternal didapatkan melalui pinjaman dari perbankan dan institusi keuangan lainnya.

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan, dan tidak ada kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan, komitmen dan kejadian yang dapat mengakibatkan peningkatan atau penurunan likuiditas yang material.

Saat ini, Perseroan masih memiliki modal kerja yang cukup untuk membiayai kelangsungan operasionalnya, yang berasal baik dari hasil operasional maupun pinjaman. Bahwa rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Dengan HMETD ini adalah merupakan salah satu langkah yang ditempuh oleh Perseroan untuk mendapatkan tambahan modal kerja yang diperlukan sehingga dapat memperkuat struktur permodalan Perseroan, dan dapat menambah kemampuan Perseroan untuk meningkatkan kegiatan usaha, kinerja Perseroan dan daya saing dalam industri. Pada akhirnya, dengan meningkatnya kinerja dan daya saing Perseroan, diharapkan pula dapat meningkatkan imbal hasil nilai investasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Arus Kas

(dalam Rupiah)

	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022 ^{*)}	2022	2021 ^{*)}	2021	2020	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(376,548,722,956)	(46,797,769,196)	358,780,230,678	(196,335,576,102)	(1,522,393,565,962)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(14,273,618,042)	(2,636,717,314)	1,226,291,187,331	1,209,528,053,790	(56,237,785,547)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	319,852,696,772	(10,008,049,549)	(1,324,763,477,597)	(845,257,474,642)	1,357,478,788,986	
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	(70,969,644,226)	(59,442,536,059)	260,307,940,412	167,935,003,046	(221,152,562,523)	
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE / TAHUN	315,190,921,856	315,190,921,856	147,255,918,810	147,255,918,810	368,408,481,333	
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE / TAHUN	244,221,277,630	255,748,385,797	407,563,859,222	315,190,921,856	147,255,918,810	

***) Tidak diaudit**

Tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021

Arus Kas bersih dari aktivitas operasi

Arus kas bersih untuk aktivitas operasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 149,537,806,906 atau sebesar 319,54% dari sebesar Rp 196,335,576,102 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 46,797,769,196 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya peningkatan penerimaan kas dari pelanggan dan adanya penurunan signifikan untuk pembayaran beban keuangan, beban pajak final dan pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Arus Kas bersih dari aktivitas investasi

Arus kas bersih dari aktivitas investasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,206,891,336,476 atau sebesar 45.772,49% dari sebesar Rp 1,209,528,053,790 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi arus kas bersih untuk aktivitas investasi Rp 2,636,717,314 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan terdapat penjualan property investasi pada tahun 2021.

Arus Kas bersih dari aktivitas pendanaan

Arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 835,249,425,093 atau sebesar 98,82% dari sebesar Rp 845,257,474,642 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 10,008,049,549 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran pinjaman jangka Panjang pada tahun 2021 dan adanya pemberian pinjaman kepada pihak ketiga.

Tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2020

Arus Kas bersih dari aktivitas operasi

Arus kas bersih dari aktivitas operasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,326,075,989,860 atau sebesar 87,10% dari sebesar Rp -1,522,393,565,962 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp -197.317.576.102 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya peningkatan penerimaan kas dari pelanggan dan adanya penurunan signifikan untuk perolehan tana dan pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Arus Kas bersih dari aktivitas investasi

Arus kas bersih dari aktivitas investasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,265,747,839,337 atau sebesar 3491.84% dari sebesar Rp 1,209,510,053,790 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp -56,237,785,547 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penerimaan kas dari penjualan properti investasi.

Arus Kas bersih dari aktivitas pendanaan

Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 2,202,736,263,628 atau sebesar 169.82% dari sebesar Rp1,357,478,788,986 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp -845.257.474.642 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran pinjaman jangka panjang dan minimnya penerbitan saham baru Perusahaan dan Entitas Anak.

Tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

Aktivitas Dan Solvabilitas

Tingkat aktivitas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam mempergunakan aktivitya secara efektif dan efisien untuk menghasilkan pendapatan yang diukur dengan perbandingan antara pendapatan neto dengan total aset. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 tingkat aktivitas Perseroan masing-masing adalah sebesar sebesar sebesar 1.38% dan -3.03%.

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban yang tercermin dari perbandingan antara total liabilitas dengan ekuitas dan juga perbandingan antara total liabilitas dengan total aset. Perbandingan antara total liabilitas dengan ekuitas pada periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar 0.59x dan 0.79x. Sedangkan perbandingan antara total liabilitas dengan total aset pada periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar 0.37x dan 0.44x.

Imbal Hasil Ekuitas

Rasio imbal hasil ekuitas (*Return On Equity*) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara total laba tahun berjalan dengan ekuitas. Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar 2.19% dan -5.43%.

Imbal Hasil Investasi

Kemampuan imbal hasil investasi (*Return On Assets*) Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan rasio total laba periode/tahun berjalan dibandingkan dengan jumlah aset. Pada periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar 1.38% dan -3.03%.

Dampak Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Grup tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Grup dalam mata uang rupiah.

Mata uang pelaporan Grup adalah rupiah. Grup menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing karena biaya pembelian impor atas peralatan dan perlengkapan gedung tetapi hal tersebut tidak material, sehingga risiko terhadap mata uang asing, seperti dolar Amerika Serikat, euro Eropa dan dolar Singapura tidak signifikan.

Grup tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Grup akan melakukan *hedging* untuk mengurangi risiko terhadap risiko mata uang asing. Transaksi dalam mata uang asing selain dari yang berhubungan dengan operasional rutin dijaga pada tingkat minimum yang bisa diterima.

Batasan Pengalihan Dana Entitas Anak Kepada Perseroan

Tidak ada pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan dan dampak dari adanya pembatasan tersebut terhadap kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai.

Perubahan Kebijakan Akuntansi Dalam 2 (dua) Tahun Terakhir

Terdapat perubahan kebijakan akuntansi dalam 2 (dua) tahun terakhir yang berdampak signifikan pada kegiatan usaha Perseroan antara lain penerapan PSAK 71, PSAK 72, dan PSAK 73.

Kejadian Atau Transaksi yang Tidak Normal dan Jarang Terjadi

Sehubungan dengan adanya pandemi COVID-19, di segmen properti investasi pada mal dan retail, Perseroan memberikan kebijaksanaan keringanan pembayaran sewa kepada para penyewa. Kelanjutan kebijakan ini akan dikaji ulang sesuai dengan perkembangan kondisi terkini.

Pandemi COVID-19 di tahun 2020 dan 2021 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman COVID-19. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Perusahaan, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya.

Upaya-upaya Perseroan untuk bertahan dalam masa pandemi adalah melakukan karantina sehat untuk pekerja proyek, mengadakan program marketing seperti mempermudah cara bayar serta melakukan penjualan secara online.

Perseroan juga menyusun berbagai macam program pemasaran lainnya dengan menyelenggarakan *launching online*, acara-acara promosi *online* dan menyebarluaskan program promosi melalui media massa, baik media cetak, media sosial dan juga media elektronik.

Investasi Barang Modal yang Dikeluarkan dalam Rangka Pemenuhan Persyaratan Regulasi dan Isu Lingkungan Hidup

Investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup adalah seperti pembuatan STP untuk pengelolaan air kotor, pembuatan danau dan saluran tepi untuk tata air, solar panel dan genset gas untuk mengurangi polusi udara, *recycling* water untuk penyiraman taman, pemakaian lampu LED untuk penghematan energi.

F. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Pada tanggal 30 Juni 2022 Perseroan memiliki pinjaman yang masih terhutang sebesar Rp 3,091,103,692,532, USD 9,180,853 atau ekuivalen dengan Rp 136,317,310,392 dan HKD 124,000,000 atau ekuivalen dengan Rp 234,617,920,000. Dengan demikian total pinjaman Perseroan yang masih terhutang adalah sebesar Rp 3,459,129,171,924.

Adapun pinjaman Perseroan yang masih terhutang tersebut secara neto terdiri dari:

- Pinjaman jangka pendek Rp 35,705,578,434;
- Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun Rp 337,782,086,151;
- Pinjaman jangka panjang Rp 1,587,728,564,111.
- Pinjaman non Bank Rp 1,181,912,943,228

Berdasarkan jenis bunga pinjaman, pinjaman Perseroan dari bank seluruhan terdiri atas pinjaman dengan suku bunga mengambang. Selain itu berdasarkan jenis mata uangnya, bahwa pinjaman Perseroan didominasi oleh pinjaman dalam mata uang Rupiah dengan persentase sebesar 89,48 %, dari total pinjaman.

Atas pinjaman Perseroan yang masih terhutang tersebut, terdapat beberapa pinjaman bank bersih dan pinjaman lembaga pembiayaan jangka panjang bersih yang akan jatuh tempo pada tahun 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 dan 2031 secara berturut turut sebesar ekuivalen Rp 937,054,401,080, Rp 544,616,447,034, Rp 757,931,059,598, Rp 323,045,949,417, Rp 83,750,000,000, Rp 46,250,000,000, Rp 46,250,000,000, Rp 517,185,943,237, Rp 115,625,000,000, dan Rp 28,906,250,000.

Perseroan terus berupaya untuk menjaga keseimbangan profil pinjaman Perseroan berdasarkan waktu jatuh tempo, jenis bunga pinjaman dan jenis mata uang untuk mengoptimalkan kinerja keuangan Perseroan.

G. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK PADA KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sebagaimana diketahui bahwa tahun 2020 dan 2021 adalah tahun di mana pandemi Covid-19 terjadi. Banyak kebijakan dan peraturan pemerintah yang dikeluarkan pada tahun 2021 ini berkaitan dengan penanganan Covid-19 dan juga upaya untuk meredam dampak ekonomi-nya kepada Masyarakat dan juga dunia usaha.

Beberapa kebijakan dan peraturan baru yang telah diumumkan oleh Pemerintah Indonesia yang memberikan dampak yang signifikan dan positif terhadap ekonomi dan sektor properti pada waktu mendatang, yang meliputi antara lain:

- (i) Mekanisme pemberian insentif berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 21/PMK.010/2021 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Unit Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah (DTP) tahun anggaran 2021 selama 6 (enam) bulan untuk masa pajak Maret hingga Agustus 2021, dengan besaran 100% dari PPN yang terhutang atas penyerahan rumah tapak atau rumah susun dengan harga jual paling tinggi Rp2.000 juta dan 50% dari PPN terhutang atas penyerahan rumah tapak atau rumah susun dengan harga jual di atas Rp2.000 juta sampai dengan Rp5.000 juta;
- (ii) Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio LTV untuk Kredit Properti, Rasio FTV untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit Pembiayaan Kendaraan Bermotor berlaku efektif mulai 1 Maret 2021 hingga 31 Desember 2021. Melalui peraturan ini, rasio *Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV) KP/PP dilonggarkan menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti bagi bank yang memenuhi kriteria *Non Performing Loan/Non Performing Financing* tertentu, dan menghapus ketentuan pencairan bertahap properti inden.

- (iii) Undang-Undang Cipta Kerja no 11 tahun 2020 dimana yang terkait dengan Perseroan adalah Peraturan Pemerintah (PP) no.35 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT), alih daya, waktu kerja dan istirahat kerja serta pemutusan hubungan kerja, yang berlaku sejak diundangkan tanggal 2 Februari 2021. Hal-hal terkait PP no. 35 diantaranya adalah wajib kompensasi untuk karyawan yang telah berakhir masa kontrak, perubahan pada perhitungan uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak, dimana hal tersebut berdampak pada penurunan biaya Perseroan.
- (iv) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. Dalam ketentuan ini, masa berlaku kebijakan stimulus perekonomian bagi debitur perbankan yang terdampak COVID-19 diperpanjang sampai dengan 31 Maret 2023. Peraturan tersebut merupakan kebijakan stimulus ekonomi yang diharapkan dapat menjaga stabilitas kinerja baik dari sisi perbankan maupun pelaku usaha sektor riil yang memiliki peran penting dalam pemulihan ekonomi nasional.

H. PERJANJIAN OFF-BALANCE SHEET

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki perjanjian ataupun liabilitas *off-balance sheet*.

I. MANAJEMEN RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menghadapi berbagai risiko seperti yang dibahas pada Bab VI dalam Prospektus ini.

Perseroan menyadari pentingnya pemahaman akan kerangka yang menyeluruh untuk mengelola risiko-risiko yang mungkin timbul. Perseroan mengambil langkah-langkah proaktif dan antisipatif untuk mengelola seluruh potensi risiko di setiap unit bisnis sehingga memberikan hasil yang optimal kepada Perseroan. Manajemen risiko yang dilakukan Perseroan untuk memitigasi risiko yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan, yakni sebagai berikut:

RISIKO UTAMA

PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI

Perseroan berusaha untuk menciptakan produk-produk yang terdiversifikasi sesuai dengan karakteristik daya beli konsumen yang beragam. Pada saat ekonomi melemah, Perseroan juga berupaya untuk meluncurkan produk dengan biaya produksi yang seoptimal mungkin, sehingga harga jual dapat menyesuaikan dengan kondisi ekonomi yang sedang berjalan.

RISIKO USAHA

A. BIAYA PERMODALAN

Perseroan telah melakukan kerjasama dengan beberapa pengembang BUMN, maupun swasta ternama untuk melakukan pengembangan kawasan secara bersama sehingga dapat menekan biaya permodalan.

B. PENYELESAIAN PROYEK

Perseroan memiliki manajemen proyek beserta dengan tim yang profesional untuk mengawasi jalannya pekerjaan suatu proyek. Monitoring yang ketat akan meminimalkan tidak terselesaikannya proyek dan/atau terhambatnya penyelesaian proyek tersebut.

C. PERSAINGAN USAHA

Dalam menghadapi risiko persaingan kompetitor lain, Perseroan berusaha untuk selalu melakukan riset dan pengembangan serta melakukan perbandingan-perbandingan dengan perusahaan properti sejenis, agar selalu ada inovasi dalam produk yang menarik yang membuat Perseroan berbeda dengan kompetitor. Lokasi Perseroan yang terletak di daerah dengan kontur pegunungan dan relatif sejuk, juga memberikan keunggulan kompetitif.

D. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KELANGKAAN BAHAN BANGUNAN

Perseroan menerapkan sistem pengaturan persediaan bahan bangunan sehingga dapat selalu tersedia pada saat dibutuhkan. Hal ini akan menjadikan pembangunan tepat waktu dan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut dapat segera diakui sesuai dengan proyeksi yang telah dibuat Perseroan.

Dalam menghadapi kenaikan harga bahan bangunan, Perseroan terus melakukan kerjasama dengan vendor-vendor yang sebelumnya telah bekerjasama secara positif dengan Perseroan dalam periode tersebut. Sehingga dapat meminimalisasi dampak dari kekurangan pasokan dan menjaga harga bahan bangunan yang diperlukan.

E. KEGAGALAN PERSEROAN MEMENUHI PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU

Perseroan berusaha memenuhi seluruh peraturan perundangan yang berlaku dan aktif dalam mengikuti sosialisasi perubahan dan pembaharuan dari peraturan yang berlaku, sehingga dapat membuat Perseroan untuk memenuhi perubahan dan/atau pembaharuan peraturan tersebut.

RISIKO UMUM

A. PERUBAHAN TINGKAT BUNGA PINJAMAN DAN KURS VALUTA ASING

Perseroan terus melakukan penjagaan terhadap rasio utang dan modal pada tingkat yang dapat ditolerir dan memaksimalkan kinerja Perseroan. Perseroan juga melakukan langkah-langkah untuk meminimalisasi dan mengelola risiko ini dengan cara melakukan pembiayaan atas pinjaman yang berbunga relatif tinggi di institusi asing menjadi fasilitas kredit pada pihak lain yang bunganya secara umum lebih kompetitif dibandingkan bank swasta maupun asing.

Perseroan mengelola risiko perubahan kurs valuta asing dengan mengambil fasilitas pinjaman pada bank lokal untuk melunasi pinjaman kepada lembaga perbankan luar negeri yang pembayarannya menggunakan mata uang asing. Selain itu, Perseroan juga terus melakukan survey terkait penggunaan lebih banyak komponen lokal dalam pembuatan produk properti, dengan tidak mengabaikan kualitas produk yang dijaga oleh Perseroan.

B. RISIKO SEBAGAI INDUK PERUSAHAAN

Perseroan menempatkan manajemen kunci yang handal dan dapat dipercaya pada Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi. Dengan demikian, diharapkan manajemen dapat menjaga kinerja setiap Anak Perusahaan pada tingkat yang memiliki dampak positif pada laporan laba rugi konsolidasi Perseroan.

TIDAK ADA PEMBatasan KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN SELAMA SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN HAL INI TIDAK BERDAMPAK TERHADAP KEMAMPUAN PERSEROAN DALAM MEMENUHI KEWAJIBAN TUNAI.

HINGGA PROSPEKTUS INI DITERBITKAN PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KOMITMEN INVESTASI BARANG MODAL YANG MATERIAL YANG DILAKUKAN.

SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK TERDAPAT TAMBAHAN INVESTASI BARANG MODAL YANG DIKELUARKAN PERSEROAN DALAM RANGKA PEMENUHAN PERSYARATAN REGULASI DAN ISU LINGKUNGAN HIDUP.

VI. FAKTOR RISIKO

Seperti halnya bidang usaha lainnya, bidang usaha Perseroan juga tidak lepas dari tantangan dan risiko baik yang berasal dari luar maupun internal Perseroan. Berikut ini adalah risiko yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum, berdasarkan bobot risiko yang dihadapi:

RISIKO UTAMA

PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan kota mandiri di luar kota Jakarta yang sudah sangat padat penduduknya. Walaupun padat penduduk, tetapi Jakarta tetap merupakan pusat kegiatan ekonomi Masyarakat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan di kota mandiri yang berlokasi tidak jauh dari Jakarta akan selalu ada. Namun, permintaan kebutuhan perumahan dapat melemah tergantung pada daya beli Masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli rumah untuk ditempati dapat menunda pembelian dan calon pembeli rumah untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan perumahan dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun.

RISIKO USAHA

A. BIAYA PERMODALAN

Pengembangan perkotaan memerlukan modal yang besar, kemampuan Perseroan dalam mendapatkan dana untuk pengembangan, perolehan lahan, dan pembangunannya memerlukan suatu rencana yang matang, karena dana-dana tersebut akan dipakai dalam jangka panjang. Perseroan tidak dapat menjamin akan tersedianya dana yang cukup untuk pembiayaan proyek secara jangka panjang. Dalam hal ini pertumbuhan Perseroan dapat menurun apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari perbankan dan/atau pasar modal yang pada akhirnya dapat menurunkan jumlah pendapatan dan laba Perseroan.

B. PENYELESAIAN PROYEK

Pada saat ini Perseroan sedang dalam proses pengembangan Kota Terpadu Resor dan Kawasan Pemukiman sesuai dengan konsep yang telah direncanakan. Walaupun sebagian perumahan dan beberapa fasilitas-fasilitas telah selesai dibangun, namun masih terdapat risiko terhambatnya penyelesaian proyek secara keseluruhan hingga menghambat pertumbuhan kota Terpadu tersebut, seperti misalnya penyelesaian fasilitas-fasilitas dan daerah komersial yang tertunda akan mempengaruhi keunggulan kompetitif produk-produk Perseroan dibandingkan pesaing Perseroan. Tidak terselesaikannya proyek dan/atau terhambatnya penyelesaian proyek tersebut dapat mengakibatkan pembatalan atau penundaan pemesanan dari konsumen tergantung pada kondisi pasar.

C. PERSAINGAN USAHA

Banyaknya pengembang yang mengelola kawasan pemukiman baru di daerah yang tak terlalu jauh dari Jakarta dengan akses yang juga cukup mudah seperti di daerah Taman Mini, Cibubur dan Bogor, merupakan suatu signal bahwa Perseroan memiliki persaingan usaha yang ketat. Kondisi tersebut dapat menurunkan jumlah unit penjualan Perseroan.

D. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KELANGKAAN BAHAN BANGUNAN

Bahan bangunan seperti semen, besi beton dan bahan bangunan lainnya merupakan bahan utama dalam pembangunan perumahan dan gedung-gedung komersial. Apabila bahan bangunan tersebut tidak tersedia pada saat dibutuhkan, maka akan terjadi keterlambatan dalam pembangunannya dan penundaan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut. Penundaan tersebut di atas berakibat pada hilangnya kepercayaan para konsumen/calon konsumen yang pada akhirnya menurunkan jumlah pendapatan Perseroan.

Selain kelangkaan bahan baku, Perseroan juga dimungkinkan menghadapi kenaikan harga bahan bangunan yang merupakan dampak dari kondisi perekonomian yang memburuk. Kenaikan harga bahan baku dapat meningkatkan biaya konstruksi suatu proyek, sementara untuk properti biasanya dijual di muka sehingga tak dapat merubah harga jual yang sebelumnya telah disepakati. Hal ini dapat merugikan Perseroan karena dapat mengurangi tingkat keuntungan Perseroan.

E. KEGAGALAN PERSEROAN MEMENUHI PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU

Industri properti diatur oleh berbagai peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Walaupun Perseroan telah beroperasi dan berusaha memenuhi seluruh peraturan perundangan yang berlaku, namun perkembangan perubahan dan pembaharuan dari peraturan yang berlaku dapat membuat Perseroan terlewat untuk memenuhi perubahan dan/atau pembaharuan peraturan tersebut.

RISIKO UMUM

A. PERUBAHAN TINGKAT BUNGA PINJAMAN DAN KURS VALUTA ASING

Kinerja Perseroan dapat dipengaruhi oleh kenaikan tingkat bunga perbankan terutama pada sektor konsumen. Kenaikan tingkat bunga sektor konsumen tersebut dapat berdampak pada menurunnya daya beli konsumen terutama di sektor properti, sehingga pada akhirnya dapat berdampak pada kinerja keuangan Perseroan. Disamping itu, kenaikan tingkat bunga perbankan dapat juga berdampak pada meningkatnya biaya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan, sehingga akan mempengaruhi tingkat profitabilitas Perseroan.

Perseroan memiliki pinjaman dalam mata uang asing, sehingga perubahan kurs valuta asing dapat menimbulkan perbedaan perlakuan dan pencatatan akuntansi Perseroan. Pelemahan kurs Rupiah terhadap mata uang asing dapat meningkatkan jumlah yang seharusnya dibayar oleh Perseroan, dan sebaliknya.

B. KONDISI PEREKONOMIAN SECARA MAKRO DAN GLOBAL

Krisis ekonomi pada tahun 2008 secara global turut menyeret perekonomian Indonesia, khususnya industri Properti yang terhubung secara erat dengan industri finansial. Menurunnya keadaan ekonomi dimulai akhir tahun 2013 dan berlanjut hingga sekarang, juga terlihat melalui lesunya permintaan di industri Properti Indonesia. Hal ini merupakan faktor eksternal yang tidak dapat dikendalikan oleh Perseroan, yang jika terulang di kemudian hari, hal ini akan memiliki dampak negatif terhadap kinerja Perseroan.

C. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Seperti halnya semua industri, kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh perubahan kebijakan Pemerintah Indonesia baik langsung maupun tidak langsung. Kebijakan moneter uang ketat merupakan salah satu kebijakan tidak langsung yang mempengaruhi kegiatan Perseroan yang dapat berdampak pada menurunnya daya beli Masyarakat melalui tingkat suku bunga yang tinggi. Sedangkan kebijakan pemerintah yang secara langsung mempengaruhi Perseroan antara lain kemungkinan perubahan kebijakan rencana tata kota dan tata ruang, yang dapat mengakibatkan berkurangnya lahan yang dapat digunakan. Apabila kebijakan pemerintah tersebut diterapkan, dapat mengakibatkan berkurangnya jumlah unit yang akan dijual sehingga menurunkan jumlah pendapatan dan laba Perseroan.

D. TUNTUTAN ATAU GUGATAN HUKUM

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan berhadapan dengan berbagai pihak, yaitu konsumen, pemasok, regulator dan pemilik tanah, dimana semua pihak tersebut memiliki kepentingan masing-masing yang dapat saja berbeda dengan Perseroan. Perubahan peraturan atau ketidaksamaan pemahaman mengenai satu kesepakatan yang telah tertuang sebelumnya dapat saja menimbulkan perkara hukum di kemudian hari.

E. KEBAKARAN DAN BENCANA ALAM

Dengan bisnis utama Perseroan di bidang pengembangan bangunan properti baik perumahan, bangunan komersial, maupun fasilitas umum, terdapat risiko kebakaran yang dapat memusnahkan aset utama Perseroan dalam menjalankan usaha. Risiko lain yang mungkin dihadapi Perseroan adalah jika terjadi bencana alam seperti gempa.

F. RISIKO SEBAGAI INDUK PERUSAHAAN

Perseroan saat ini memiliki beberapa Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi, dimana kerugian yang jika dialami Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi tersebut dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan dimana Anak Perusahaan tersebut laporan keuangannya dikonsolidasikan dalam laporan keuangan Perseroan.

Dengan demikian setiap kerugian dari Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi Perseroan akan berdampak langsung pada laporan laba rugi konsolidasi Perseroan.

RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI

A. RISIKO HARGA SAHAM PERSEROAN YANG MENGALAMI FLUKTUASI

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain: persepsi atas prospek usaha Perseroan; perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor; perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia; pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan; putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang; fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

B. RISIKO LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan atas saham Perseroan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

C. RISIKO KEMAMPUAN PERSEROAN UNTUK MEMBAYAR DIVIDEN DI KEMUDIAN HARI

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

Sehubungan dengan hasil dari Perjanjian Perdamaian (Homologasi) yang diputuskan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang memeriksa dan memutus perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) (Selanjutnya disebut "Putusan Homologasi"), Perseroan diwajibkan untuk melakukan penyelesaian kewajiban kepada para krediturnya berdasarkan Putusan Homologasi tersebut dan oleh karenanya Perseroan akan memprioritaskan pembayaran kewajiban sesuai Putusan Homologasi tersebut untuk menghindari kegagalan bayar yang dapat berpengaruh pada Perseroan dan pemegang saham Perseroan. Dengan mempertimbangkan kewajiban Perseroan untuk tunduk pada Putusan Homologasi tersebut, Perseroan menyatakan bahwa Perseroan tidak akan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan sampai terpenuhinya kewajiban Perseroan berdasarkan Putusan Homologasi.

MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SELURUH RISIKO USAHA MATERIAL YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIMULAI DARI RISIKO UTAMA PERSEROAN TERHADAP KEGIATAN USAHA UTAMA DAN KEUANGAN PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal Efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 23 Desember 2022 atas laporan keuangan Perseroan tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, serta laporan auditor independen tertanggal 15 Juni 2021 atas laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2020, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Member of BDO International Limited) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan opini tanpa modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan audit KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Member of BDO International Limited) tersebut ditandatangani oleh Erna, S.E., Ak, CA., CPA.

Informasi keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 tidak diaudit dan tidak direviu yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah. Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan atas laporan keuangan 30 September 2022.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 4 /POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas POJK No.7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4 /SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan 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 Menkumham 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.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan KBLI Tahun 2020 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 38 tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Nitra Reza, SH, Notaris di Bogor, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0052995.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, yang telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0146251.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 067 tanggal 23 Agustus 2022, Tambahan No. 028050.

Perseroan berdomisili di Gedung Menara Sudirman, Lantai 25, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia, dengan kantor operasional berlokasi di Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia.

Pada saat didirikan, berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai gedung, antara lain tetapi tidak terbatas pada gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut; dan bidang real estate dan developer termasuk pengolahan, pematangan, pengurangan, pengerukan dan penggalian tanah. Namun kegiatan usaha Perseroan yang benar-benar telah dijalankan pada saat Perseroan berdiri adalah real estate.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan berpedoman pada visi dan misi yang telah ditetapkan sebagai berikut:

Visi

Menjadi perusahaan properti pilihan pertama bagi pelanggan dan pihak yang berkepentingan lainnya karena kami meningkatkan kualitas hidup.

Misi

1. Mengembangkan Sentul City dengan perumahan bermutu dan inovatif yang selaras dengan lingkungan alam.
2. Menyediakan fasilitas pendidikan terbaik dan layanan kesehatan bertaraf internasional.
3. Memadukan perencanaan dan pembangunan fasilitas komersial, hiburan dan wisata.
4. Memperkaya pertumbuhan Sentul City dengan fasilitas seni dan budaya.

B. KEPEMILIKAN SAHAM DAN STRUKTUR PERMODALAN TERAKHIR

Berikut merupakan perkembangan struktur dan kepemilikan saham dalam 3 (tiga) tahun terakhir.

Tahun 2020 sampai dengan 2022

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir sebelum tanggal Prospektus ini, terdapat perubahan atas struktur permodalan Perseroan.

Struktur permodalan Perseroan yang berlaku pada tanggal Prospektus ini adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 22, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran

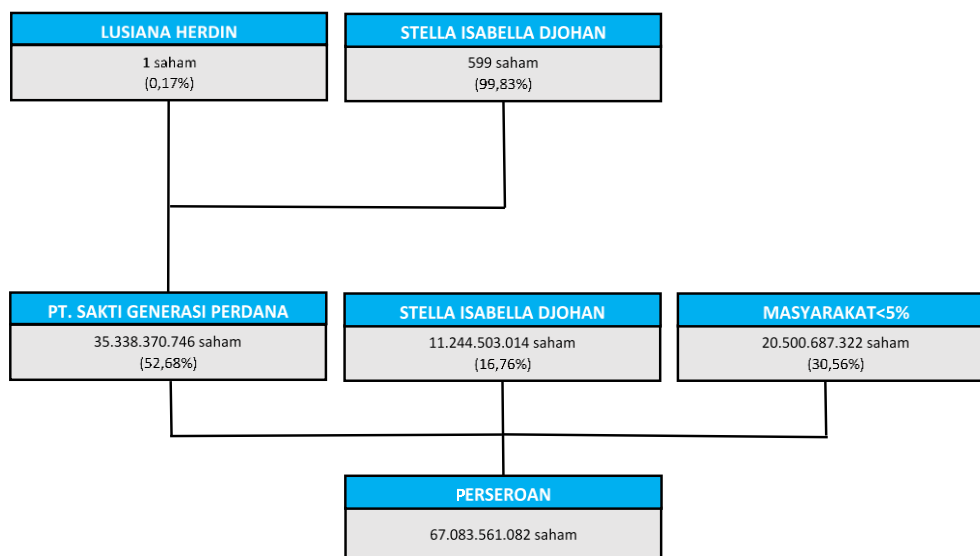
Dasar No. AHU-AH.01.03-0253007, tanggal 18 Juni 2020, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0096361.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 18 Juni 2020, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 025 tanggal 29 Maret 2022, Tambahan No. 011224. (Akta 22/2020).

Struktur permodalan Perseroan yang berlaku pada tanggal Prospektus ini dan susunan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan mencapai 5% (lima persen) berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 30 September 2022, dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Seri	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:				
Saham Biasa Seri A				
Masyarakat < 5%		357.500.000	715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B				
Masyarakat < 5%		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%
Saham Biasa Seri C				
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%
Stella Isabella Djohan		11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%
Masyarakat < 5%		16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%
Saham Biasa Seri D				
PT Sakti Generasi Perdana				
Masyarakat < 5%		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100%
Saham dalam Portepel				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000	
Jumlah Saham dalam Portepel		468.120.938.918	26.469.078.416.800	

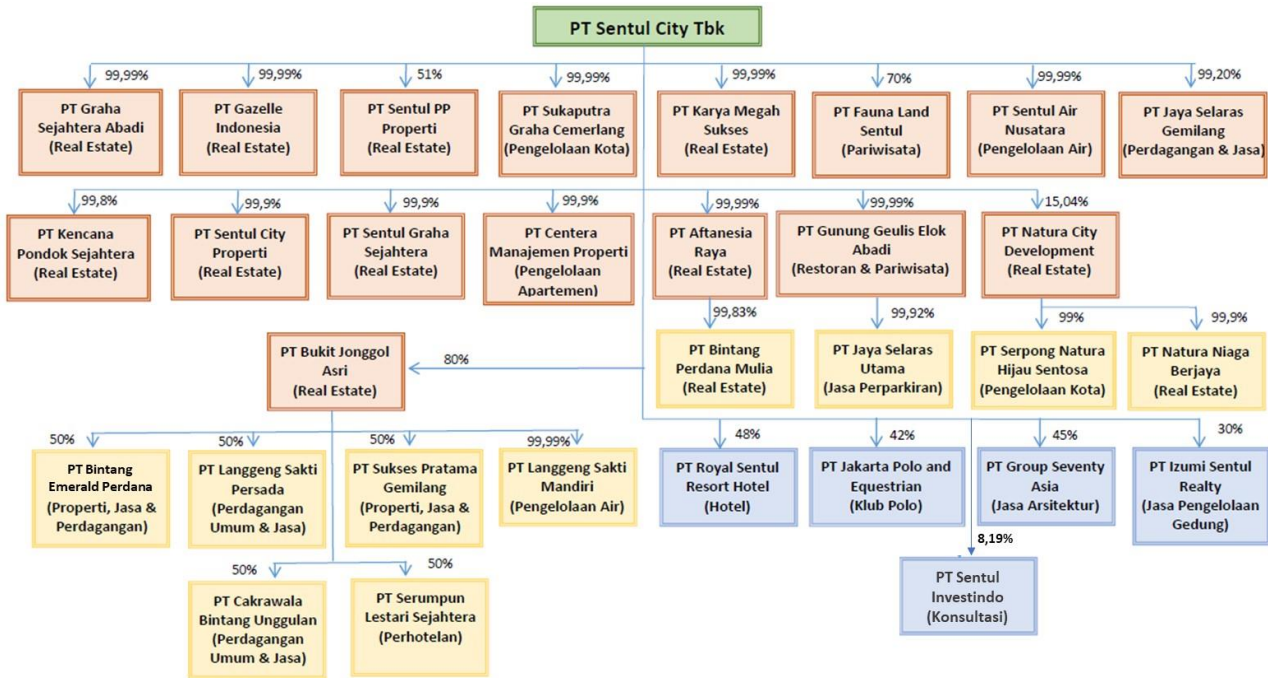
C. STRUKTUR KEPEMILIKAN

Struktur kepemilikan Perseroan sampai dengan tingkat kepemilikan individu adalah sebagai berikut:



Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Stella Isabella Djohan merupakan pihak pengendali melalui kepemilikan tidak langsung di PT Sakti Generasi Perdana sebesar 99,83% dan kepemilikan langsung di Perseroan sebesar 16,76%, dan adalah *Ultimate Beneficial Owner* dari Perseroan.

Adapun struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



D. KETERANGAN MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Sakti Generasi Perdana (“SGP”)

Pendirian

PT Sakti Generasi Perdana (“SGP”) didirikan berdasarkan Akta Pendirian SGP No. 04 tanggal 01 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris tertanggal 02 Desember 2010 No. 11/KET.CUTI-MPPN/XII/2010, pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-34732.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056492.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 78, tanggal 28 September 2012, Tambahan No. 55680 (“**Akta Pendirian SGP**”).

Perubahan Anggaran Dasar SGP terakhir adalah mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perusahaan, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 107, tanggal 26 April 2022, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0031027.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 27 April 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084962.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 27 April 2022 (“**Akta 107/2022**”).

SGP berdomisili di Gedung Menara Sudirman Lt.26, Jl. Jendral Sudirman Kav.60, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar dan kegiatan usaha yang telah benar-benar dijalankan saat ini adalah kegiatan usaha dibidang aktivitas konsultasi manajemen.

SGP merupakan salah satu pemegang saham Perseroan.

Pengurusan:

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi SGP pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Lusiana Herdin

Direksi

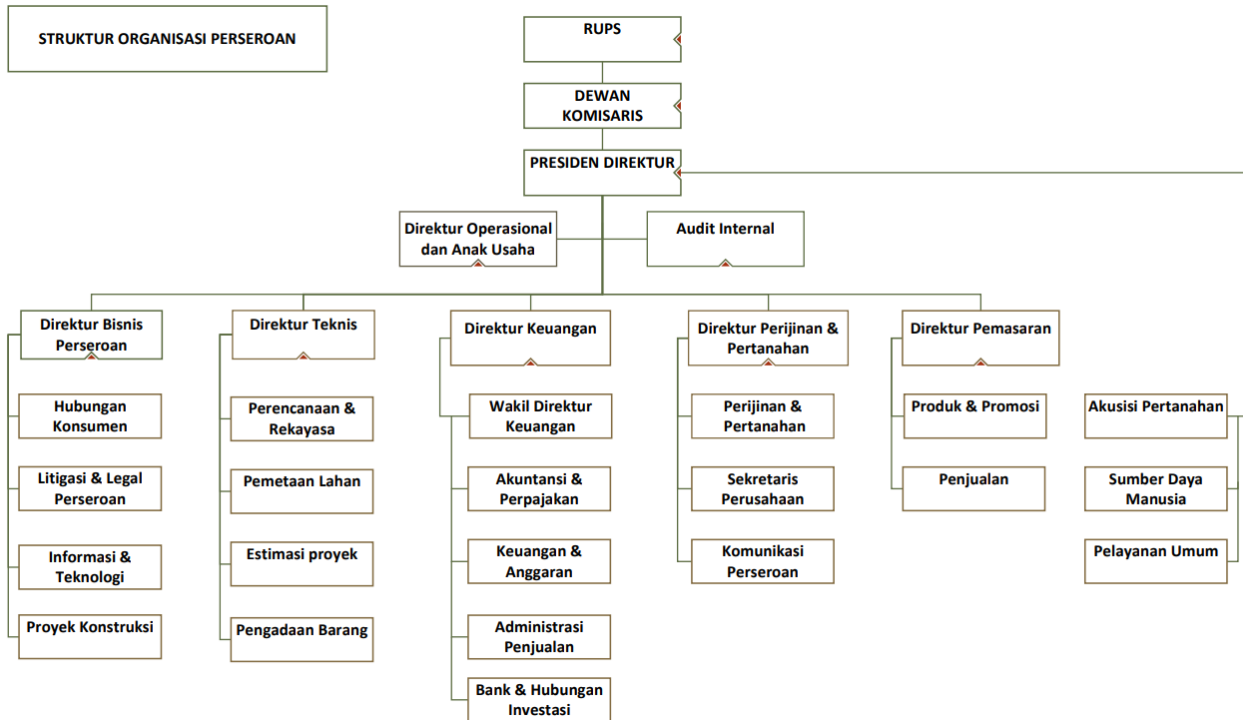
Direktur : Yulius Tigor Saragih

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang saham No. 29, tanggal 17 Januari 2018, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0024768, tanggal 18 Januari 2018, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0006707.AH.01.11.Tahun 2018, tanggal 18 Januari 2018, struktur permodalan dan pemegang saham SGP pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Stella Isabella Djohan	599	599.000.000	99,8
– Lusiana Herdin	1	1.000.000	0,2
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	600	600.000.000	100
Saham dalam Portepel	400	400.000.000	

E. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



F. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris. Tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 12 Anggaran Dasar Perseroan.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 39, tanggal 14 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0400146, tanggal 21 Oktober 2020, dan telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0177298.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 21 Oktober 2020 (**Akta 39/2020**), susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama	: Basaria Panjaitan
Komisaris Independen	: Jonnardi
Komisaris	: Sumarsono

DIREKSI

Direktur Utama	: Tjetje Muljanto
Direktur	: Iwan Budiharsana
Direktur	: Richard Susilo

Keterangan singkat mengenai masing-masing Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS



BASARIA PANJAITAN

Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 64 tahun.

Meraih gelar Magister Hukum dari Universitas Indonesia pada tahun 2007.

Menjabat sebagai Komisaris Utama sejak bulan Oktober tahun 2020. Selain itu, beliau juga pernah menjabat sebagai Komisioner KPK (2015 – 2019); Sahlisospol Kapolri (2014 – 2015); Widyaiswara Madya Sespim (2010 – 2014); Karobekum Sdelog Polri (2010); Kapus Provos Divpropam Polri (2009); Dir Reskrim Polda Kepri (2006 – 2008); Kabag Narkoba Polda Jabar (2000 – 2004); Kasat Narkoba Polda NTB (1997 – 2000), Kabag; Panit Sat. Idik. Baya Ditserse Mabes Polri (1990 – 1995); Paur Subdisbuk Disku Mabes Polri (1984 – 1989).



JONNARDI

Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia kelahiran, 57 tahun.

Meraih gelar Sarjana Doktor Manajemen Bisnis Konsentrasi Manajemen Keuangan Program Pasca Sarjana di Universitas Padjajaran pada tahun 2014. Selain itu, beliau juga menyelesaikan program Pasca Sarjana Magister Manajemen di Universitas Trisakti tahun 1995, serta di Fakultas Ekonomi Universitas Andalas Sumatera Barat tahun 1990.

Menjabat sebagai Komisaris Independen sejak bulan Juni tahun 2020. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Pimpinan Rekan pada Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan; Dosen pada Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanegara sejak 1991; dan Instruktur Mata Kuliah Teori Akuntansi PPA Bank Central Asia sejak 1995.



SUMARSONO

Komisaris

Warga Negara Indonesia, 66 tahun.

Meraih gelar magister akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tahun 1986.

Menjabat sebagai Komisaris sejak bulan Oktober tahun 2020. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Komisaris di PT Aftanesia Raya, PT Bukit Jonggol Asri, PT Sentul PP Properti, PT Sentul City Properti, PT Sentul Graha Sejahtera. Serta, menjabat sebagai Direktur Utama PT Gazelle Indonesia.

Karirnya dimulai pada tahun 1974 sebagai supervisor Housekeeping Department pada PT Bhakti Ksatria Utama (1974-1984), kemudian bekerja sebagai Auditor Eksternal pada Kantor Akuntan Publik Drs O.Pieter Arifin (1982-1988), sebagai General Manager Finance & Accounting masing-masing pada PT. Linolen Sari Nabati Murni (1988-1991), PT. Toyo Diptana Mas (1991-1997), PT. Royal Ostrindo (1997-2000) dan PT. Dayu Bahtera Kurnia (2000-2002), kemudian bergabung dengan Perseroan sebagai Chief Internal Audit (Juni 2002- Juni 2005), sebagai Asisten Direktur (Juli 2005-Juni 2007), sebagai anggota Komite Audit (Juli 2007-Juni 2008).

DIREKSI



TJETJE MULJANTO

Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 60 tahun.

Lulus dari Universitas Soegijapranata jurusan arsitektur.

Menjadi Direktur Utama Perseroan sejak Oktober tahun 2020. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Direktur PT Ega Sentosa Jaya dan memiliki pengalaman kerja di Biesse Group, Itali pada tahun 1994.



IWAN BUDIHARSANA

Direktur

Direktur Perseroan, Usia 67 tahun, kewarganegaraan Indonesia.

Lulusan Fakultas Teknik Arsitektur – Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia (1973), Diploma Air Conditioning Technician – George Brown College, Toronto, Canada (1976), Diploma Automotive Technology & Diesel Engine – National Technical School, Los Angeles, CA.USA (1978), Business Administration – Northrop University, Inglewood, CA. USA (1983), Diploma in Golf Management – Professional Golfers Career College, Temecula, CA.USA (2000).

Pengalaman kerja antara lain Director – Sentul Highlands Golf Club, Bogor, Indonesia (2007 – 2019), menjabat sebagai Komisaris Utama - PT Padang Golf Bukit Sentul (Sentul Highlands Golf Club), General Manager – Imperial Golf Club, Lippo Karawaci, Indonesia (1993 – 1999), Manager – Lippo Pacific Finance, Indonesia (1989 – 1993), Marketing Manager – PT. Arta Wiskon, Jakarta, Indonesia (1979 – 1984).



RICHARD SUSILO

Direktur

Warga Negara Indonesia, 65 tahun.

Lulus dari Universitas Pancasila meraih gelar sarjana Ekonomi pada tahun 1985.

Menjadi Direktur Perseroan sejak Oktober tahun 2020. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Direktur Utama PT Sentul PP Properti, Direktur PT Sentul Graha Sejahtera, Komisaris PT Bintang Perdana Mulia. Beliau pun pernah menjabat sebagai Direktur IT (2009-2012); Direktur Operation (2006-2009); Direktur HRD (2002-2006); Direktur Keuangan (1998-2002).

Remunerasi

Prosedur penetapan remunerasi adalah berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, yang memberikan wewenang kepada Presiden Komisaris dan seorang anggota Dewan Komisaris atau dua orang anggota Dewan Komisaris (yang pelaksanaannya disesuaikan dengan anggaran dasar) untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi para anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan.

Besarnya remunerasi (gaji dan tunjangan) yang dibayarkan kepada anggota Dewan Komisaris pada Juni 2022 dan Desember 2021 berturut-turut adalah sebagai berikut Rp 3.121.377.557 dan Rp 6.985.308.008 sedangkan untuk anggota Direksi Perseroan adalah Rp 4.274.723.512 dan Rp 8.012.721.741 .

Sekretaris Perusahaan

Menunjuk pada POJK 35/2014, Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik dan Peraturan Pencatatan I-A tentang Ketentuan Umum Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Bursa Efek Indonesia, Kwee Liana Kumala, ditunjuk sebagai Sekretaris Perusahaan sesuai Surat Keputusan Direksi No. 024/SK/HC-DIR/SC/II/2013, tanggal 28 Februari 2013.

Kwee Liana Kumala, sebelumnya pernah menjabat sebagai Direktur dan pernah menjabat sebagai Komisaris Perseroan. Karirnya dimulai dengan bekerja pada PT. Ban Lim Trading Co (1976 - 1986), Asia Cemerlang Printing Co. (1982 - 1988),

Industrial Development Bank (1984 - 1986), PT. Muara Lentera Mitra (1986 - 1988) dan PT. Fajar Marga Permai (1988 - 1993).

Kwee Liana Kumala adalah lulusan Sastra Cina dari Nan Yang University, Singapore pada tahun 1974.

Secara garis besar pelaksanaan tugas Corporate Secretary antara lain sebagai berikut:

5. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
6. Memberikan pelayanan dan sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemangku kepentingan;
7. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
8. 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.

Sekretaris Perusahaan dapat dihubungi pada hari kerja, dengan alamat sebagai berikut:

KANTOR OPERASIONAL

Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City
Bogor 16811, Indonesia
Telepon : (021) 8792 6555/8792 6777
Fax : (021) 8792 6565
Email : corsec@sentulcity.co.id

Komite Audit

Dewan Komisaris Perseroan membentuk Komite Audit yang diketuai oleh salah seorang Komisaris Independen Perseroan dalam rangka memenuhi POJK 55/2015, tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Berdasarkan Surat Pengangkatan Komite Audit Perseroan tanggal 2 Juni 2022, Dewan Komisaris Perseroan menunjuk Armandy Malik menggantikan Bamby Bisma Ularan untuk masa jabatan sampai ditutupnya RUPS Tahunan 2023, sehingga susunan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Jonnardi
Anggota : Aria Kanaka
Anggota : Armandy Malik

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Jonnardi sebagai Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan. Adapun keterangan singkat mengenai masing-masing Anggota Komite Audit adalah sebagai berikut:

Aria Kanaka

Warga Negara Indonesia, 46 tahun.

Anggota Komite Audit Perseroan yang berasal dari pihak independen dan berpengalaman dalam bidang audit dan laporan keuangan. Saat ini menjabat sebagai Rekan pada KAP Aria Kanaka & Rekan (firma anggota dari Mazars SCRL). Disamping itu, beliau juga merupakan dosen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia sejak tahun 2000.

Menyelesaikan pendidikan di Universitas Indonesia, meraih gelar Sarjana Ekonomi tahun 1997 dan Magister Akuntansi pada tahun 2010.

Armandy Malik

Warga Negara Indonesia, 56 tahun.

Anggota Komite Audit Perseroan yang berasal dari pihak independent. Beberapa pengalaman beliau antara lain:

- PT Bahana Pembinaan Usaha Indonesia (Persero) (2001 – 2020)
- PT ING Indonesia Bank (1996 – 2001)
- PT Bank BNI (Persero) (1994 – 1996)
- PT Bank Sumitomo Niaga (1991 – 1993)

Menyelesaikan pendidikan di Universitas Indonesia, meraih gelar Sarjana Hukum pada tahun 1990 dan Magister Hukum pada tahun 2006.

Internal Audit

Sebagai pemenuhan terhadap POJK 56/2015, tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, Perseroan memiliki tim Internal Audit yang diketuai oleh Johan Firmansyah, sesuai dengan Surat Keputusan Direksi No. 01/SK/HC-DIR/SC/I/2019, tanggal 29 Januari 2019.

Kepala Unit Audit Internal mengawali karirnya sebagai Team Leader Internal Audit di Ciputra Group (November 2004-June 2012), Departemen Head Internal Audit di Sinarmas Land (Juli 2012 - Maret 2013), Manager Internal Audit di Agung Sedayu Group (Maret 2013-Januari 2018) dan Senior Manager Internal Control di Meikarta (Januari 2018-Juni 2020).

G. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

Berikut merupakan gambaran kepemilikan Perseroan pada Entitas Anak:

No.	Nama Perusahaan	Tahun Pendirian	Kepemilikan Saham Perseroan (%)	Domisili	Tahun Dimulainya Penyertaan oleh Perseroan	Tahun Mulai Operasi	Status Operasional
Entitas Anak							
1.	PT Bukit Jonggol Asri	1995	80	Kab. Bogor	2014	2011	Beroperasi
2.	PT Aftanesia Raya	1994	99,9	Kab. Bogor	1994	2011	Beroperasi
3.	PT Natura City Developments Tbk	2011	15,04	Kab. Bogor	2012	2013	Beroperasi
4.	PT Gunung Geulis Elok Abadi	1994	99,9	Kab. Bogor	1994	1995	Beroperasi
5.	PT Karya Megah Sukses	2011	99,9	Jakarta Selatan	2012	2013	Beroperasi
6.	PT Sukaputra Graha Cemerlang	1996	99,9	Kab. Bogor	1996	1999	Beroperasi
7.	PT Sentul Air Nusantara	2012	99,9	Kab. Bogor	2013	2013	Beroperasi
8.	PT Gazelle Indonesia	2004	99,9	Kab. Bogor	2013	2004	Beroperasi
9.	PT Sentul PP Properti	2016	51	Kab. Bogor	2016	2016	Beroperasi
10.	PT Kencana Pondok Sejahtera	2017	99,8	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
11.	PT Graha Sejahtera Abdi	2011	99,9	Jakarta Selatan	2017	2016	Beroperasi

12.	PT Centerra Manajemen Properti	2018	99,9	Kab. Bogor	2018	Belum beroperasi	Beroperasi
13.	PT Sentul Graha Sejahtera	2018	99,9	Kab. Bogor	2018	Belum beroperasi	Belum beroperasi
14.	PT Sentul City Properti	2019	99,9	Kab. Bogor	2019	2019	Beroperasi
15.	PT Fauna Land Sentul	2016	70	Kab. Bogor	2016	2016	Beroperasi
16.	PT Jaya Selaras Gemilang	2017	99,2	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
Entitas Asosiasi							
17.	PT Jakarta Polo and Equestrian	1994	42	Jakarta Selatan	1994	-	Tidak beroperasi
18.	PT Group Seventy Asia	2016	45	Jakarta Selatan	2016	2016	Beroperasi
19.	PT Royal Sentul Resort Hotel	1994	48	Jakarta Selatan	1994	-	Tidak beroperasi
20.	PT Izumi Sentul Realty	2017	30	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
21.	PT Sentul Investindo	2011	8,7	Kab. Bogor	2011	2011	Beroperasi
Kepemilikan Tidak Langsung Melalui PT Aftanersia Raya							
22.	PT Bintang Perdana Mulia	2010	99,8	Jakarta Selatan	2016	2012	Beroperasi
Kepemilikan Tidak Langsung Melalui PT Gunung Geulis Elok Abadi							
23.	PT Jaya Selaras Utama	2014	99,9	Kab. Bogor	2016	2016	Beroperasi
Kepemilikan Tidak Langsung Melalui PT Natura City Developments Tbk.							
24.	PT Serpong Natura Hijau Sentosa	2017	99	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
25.	PT Natura Niaga Berjaya		99,9	Kab. Bogor	2020	2020	Beroperasi
Kepemilikan Tidak Langsung Melalui PT Bukit Jonggol Asri							
26.	PT Langgeng Sakti Mandiri	2011	99,9	Jakarta Selatan	2011	-	Tidak beroperasi
27.	PT Sukses Pratama Gemilang	2010	50	Jakarta Selatan	2011	2011	beroperasi
28.	PT Langgeng Sakti Persada	2011	50	Jakarta Selatan	2011	-	Tidak beroperasi
29.	PT Serumpun Lestari Sejahtera	2010	50	Jakarta Selatan	2013	-	Tidak beroperasi
30.	PT Bintang Emerald Perdana	2011	50	Jakarta Selatan	2011	-	Tidak beroperasi

31.	PT Cakrawala Bintang Unggulan	2013	50	Jakarta Selatan	2013	-	Tidak beroperasi
-----	-------------------------------	------	----	-----------------	------	---	------------------

Perseroan memiliki beberapa Anak Perusahaan, berikut merupakan struktur Kepemilikan Perseroan pada Entitas Anak:

1. PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”)

1.1 Keterangan Singkat

PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”) didirikan berdasarkan Akta No. 48 tanggal 19 April 1995 dan diperbaiki dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 33 tanggal 8 September 1995 keduanya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta. Anggaran Dasar tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2 17101.HT.01.01.TH.95 tertanggal 27 Desember 1995 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 98 tanggal 9 Desember 1997 Tambahan No. 5755 (“**Akta Pendirian BJA**”)

Anggaran Dasar BJA telah beberapa kali mengalami perubahan perubahan terakhir kali sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 97 tanggal 28 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H,M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, Akta mana telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat penerimaan pemberitahuan perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0103752 telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0030658.AH.01.11. tahun 2021 tanggal 17 Februari 2021 (selanjutnya disebut “**Akta 97/2021**”).

1.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah:

- Di bidang pembangunan meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan, konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya serta pemborong pada umumnya (general contractor) yang meliputi pembangunan kawasan perumahan (real estat), pembangunan instalasi listrik, air, telekomunikasi, perawatan, pemugaran dan pembersihan rumah dan gedung.
- Di bidang perdagangan umum yang berhubungan dengan real estat dan properti, yaitu penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kantor, ruangan pertokoan dan lain-lain.
- Di bidang jasa antara lain jasa penyewaan dan pengelolaan properti, kawasan industri, gedung perkantoran, taman hiburan/rekreasi, pengelolaan parkir dan keamanan (satpam), serta bidang terkait.

Namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

1.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

BJA memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 17 September 2020.

1.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris BJA pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : Tranggono Ting
Komisaris : Sumarsono

Direksi

Direktur Utama : J Arnes Lukman
Direktur : Richard
Direktur : Dian Purwheny
Direktur : Drs. H. Roli Irawan

1.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham BJA No. 97, tanggal 28 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0103752 telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0030658.AH.01.11. tahun 2021 tanggal 17 Februari 2021 (“Akta 97/2021”), struktur permodalan BJA adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			%
	Saham	Rupiah	
Modal Dasar	4.000.000.000	Rp4.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– PT Sentul City Tbk	1.920.000.000	Rp1.920.000.000.000	80
– PT Manika Elok Cemerlang	480.000.000	Rp480.000.000.000	20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.400.000.000	Rp2.400.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	1.600.000.000	Rp1.600.000.000.000	-

1.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan BJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	83.499.105.898	89.682.595.039
Aset Tidak Lancar	4.299.431.396.146	4.298.958.527.556
Total Aset	4.382.930.502.044	4.388.641.122.595
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	155.522.987.052	178.350.636.212
Liabilitas Jangka Panjang	772.536.418.138	773.249.598.005
Total Liabilitas	928.059.405.190	951.600.234.217
Ekuitas	3.454.871.096.854	3.437.040.888.378
Total Liabilitas dan Ekuitas	4.382.930.502.044	4.388.641.122.595
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	34.421.716.800	-
Laba Bruto	9.845.474.912	-
Laba (Rugi) Neto	17.830.208.476	(6.902.110.854)

Laba (Rugi) Neto Komprehensif

17.830.208.476

(6.902.110.854)

2. PT Aftanesia Raya ("AR")

2.1 *Riwayat Singkat*

PT Aftanesia Raya ("AR") berdiri pada tahun 1994 berdasarkan Akta Pendirian No. 206, tanggal 22 Februari 1994, dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma SH, Notaris di Jakarta, keduanya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-7071.HT.01.01.Tahun 1994, tanggal 4 Mei 1994, dan telah didaftarkan dalam register Kapaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1490/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL, tanggal 29 Agustus 1994, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 18, tanggal 2 Maret 2004, Tambahan No. 2165 dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 29 Agustus 1994 ("**Akta Pendirian AR**").

Anggaran Dasar AR telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 39, tanggal 12 September 2019, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0073115.AH.01.02. Tahun 2019, tanggal 20 September 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0175694.AH.01.11. Tahun 2019, tanggal 20 September 2019 ("**Akta 39/2019**").

2.2 *Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha*

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan besar, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

2.3 *Perizinan terkait Kegiatan Usaha*

AR memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha, yakni Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 18 Desember 2019.

2.4 *Pengurusan dan Pengawasan*

Susunan Direksi dan Komisaris AR pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Sumarsono

Direksi

Direktur : Iwan Budiharsana

2.5 *Struktur Permodalan*

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 195, tanggal 27 Desember 2016, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0002230.AH.01.02. Tahun 2017, tanggal 26 Januari 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0011452.AH.01.11. Tahun 2017, tanggal 26 Januari 2017 ("**Akta 195/2016**"), struktur permodalan AR adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham		
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	1.114.740.000	1.114.740.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	278.684.999	278.684.999.000	99,9
– Roselly Tjung	1.000	1	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	278.685.000	278.685.000.000	100
Saham dalam Portepel	836.055.000	836.055.000.000	-

2.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan AR untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	287.595.898.153	289.803.164.561
Aset Tidak Lancar	114.862.941.491	112.599.624.884
Total Aset	402.458.839.644	402.402.789.445
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	12.158.436.260	12.759.418.419
Liabilitas Jangka Panjang	1.477.523.210	1.054.369.504
Total Liabilitas	13.635.959.470	13.813.787.923
Ekuitas	388.822.880.174	388.589.001.522
Total Liabilitas dan Ekuitas	402.458.839.644	402.402.789.445

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	233.878.651	(725.548.085)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	233.878.651	(725.548.085)

3. PT Natura City Developments Tbk ("NCD")

3.1 Riwayat Singkat

PT Natura City Developments Tbk ("NCD"), didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 20 tertanggal 29 September 2011 yang dibuat dihadapan Merry Edy, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menkumham sesuai dengan Keputusan No AHU-48892.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 6 Oktober 2011, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0080948.AH.01.09 Tahun 2011 tanggal 6 Oktober 2011, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 56, tanggal 15 Juli 2011, Tambahan No. 19043 ("Akta Pendirian NCD").

Anggaran Dasar NCD telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 59, tanggal 18 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn, Notaris di Bogor, akta mana telah telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0438198, tertanggal 18 Agustus 2021, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0140108.AH.01.11.Tahun 2021, tanggal 18 Agustus 2021 ("Akta 59/2021").

3.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estat, property dan pengelolaan taman hiburan rekreasi, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

3.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

NCD memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 368 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.11/003.1.1/00727/BPT/2014, atas nama NCD, yang diterbitkan Badan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 29 Desember 2014.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 95 Unit Ruko Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.1/003.1.1/00048/BPT/2015, atas nama NCD, yang diterbitkan Badan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 2 Maret 2015.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 201 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.11/003.1.1/00647/BPMPTSP/2016, atas nama NCD, yang diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Bogor pada tanggal 29 Desember 2016.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 122 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.11/003.1.1/00648/BPMPTSP/2016, atas nama NCD, yang diterbitkan Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 29 Desember 2016.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 72 Unit Rumah Toko Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.1/003.1.1/00649/BPMPTSP/2016, atas nama NCD, yang diterbitkan Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 29 Desember 2016.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 3 Unit Rumah Toko Di Perumahan Serpong Natura City Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur No. 648.1/003.1.1/00589/DPMPPTSP/2017, atas nama NCD, yang diterbitkan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 15 Agustus 2017.
- Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan 227 Unit Rumah Tinggal Di Perumahan Serpong Natura City Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.11/003.1.1/00178/DPMPPTSP/2018, atas nama NCD, yang diterbitkan Dinas Penanaman Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 21 Maret 2018.
- Izin Mendirikan Bangunan Untuk Pembangunan 275 Unit Rumah Tinggal Di Perumahan Serpong Natura City Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Nomor: 648.11/003.1.1/00855/DPMPPTSP/2017, atas nama NCD, yang diterbitkan Dinas Penanaman Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor pada tanggal 20 Desember 2017.

b. Izin Lokasi

- Izin Lokasi, yang diterbitkan Lembaga OSS pada tanggal 18 Agustus 2020, untuk lokasi yang disetujui terletak di Jl. Serpong Raya Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor, Jawa Barat.
- Izin Serah Pakai Tanah No. 593.3/KEP.26/11.1.01.0/BPMT/2015 yang diterbitkan Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Pemerintah Provinsi Jawa Barat pada tanggal 27 Februari 2015.

Catatan: Izin Serah Pakai Tanah di atas masih dalam proses perpanjangan oleh NCD.

3.4 *Pengurusan dan Pengawasan*

Susunan Direksi dan Komisaris NCD pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : James Frederick Kumala
Komisaris : Yuli Dwi Kusmadi
Komisaris Independen : Rio Tinto

Direksi

Direktur Utama : Elfi Darlis
Direktur : Jose Francis Berces Acantilado

3.5 *Struktur Permodalan*

Berdasarkan Akta 59/2021, struktur permodalan NCD adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
	Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	812.947.000	81.294.700.000	15,04
– PT Hambaran Indah Permai	579.000.000	57.900.000.000	10,71
– PT Damai Putra Jaya	536.000.000	53.600.000.000	9,89
– PT Tunas Tumbuh Berkembang	534.427.000	53.442.700.000	9,89
– Golden Capital Foundation Limited	510.000.000	51.000.000.000	9,44
– PT Karya Cakrawala Perdana	313.902.870	31.390.287.000	5,81
– Masyarakat	2.118.912.096	211.843.408.500	39,19
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.405.188.966	540.471.095.500	100
Saham dalam Portepel	5.794.811.034	579.528.904.500	-

3.6 *Ikhtisar Data Keuangan*

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan NCD untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	435.983.176.541	447.006.794.634
Aset Tidak Lancar	504.212.434.039	504.326.180.263
Total Aset	940.195.610.580	951.332.974.897
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	42.314.695.904	39.648.925.178
Liabilitas Jangka Panjang	35.105.773.145	37.344.520.957
Total Liabilitas	77.420.469.049	76.993.446.135
Ekuitas	862.775.141.531	874.339.528.762
Total Liabilitas dan Ekuitas	940.195.610.580	951.332.974.897

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	13.917.575.930	20.348.851.271
Laba Bruto	6.675.375.821	7.609.361.951
Laba (Rugi) Neto	(12.799.026.764)	(7.449.712.171)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(11.564.387.234)	(7.449.712.171)

4. PT Gunung Geulis Elok Abadi (“GGEA”)

4.1 *Riwayat Singkat*

PT Gunung Geulis Elok Abadi (“GGEA”), didirikan berdasarkan Akta No. 22 tanggal 3 Maret 1994 sebagaimana diubah dengan Akta No. 56 tanggal 18 Mei 1994. kedua akta tersebut dibuat dihadapan Sulaimansjah. S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahannya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2 11051.HT.01.01.TH.94 tanggal 19 Juli 1994, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1484/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL tanggal 29 Agustus 1994, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 49 tanggal 20 Juni 1997, Tambahan No. 2389 (“**Akta Pendirian GGEA**”).

Perubahan Anggaran Dasar GGEA terakhir adalah mengenai perubahan Pasal 3 tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 9, tanggal 5 Desember 2019, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0109658.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 30 Desember 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0252198.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 30 Desember 2019 (“**Akta 9/2019**”).

4.2 *Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha*

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah menjalankan usaha di bidang (i) konstruksi; (ii) penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; (iii) real estat; (iv) aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan, dan penunjang usaha lainnya; (v) aktivitas profesional, ilmiah teknis; dan (vi) kesenian, hiburan, dan rekreasi, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah restoran dan pariwisata.

4.3 *Perizinan terkait Kegiatan Usaha*

GGEA memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 31 Desember 2019
- Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang diterbitkan oleh yang diterbitkan oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal pada tanggal 23 Februari 2022

4.4 *Pengurusan dan Pengawasan*

Susunan Direksi dan Komisaris GGEA pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Iwan Budiharsana

Direksi

Direktur Utama : Benito Sutarna

Direktur : Aida Ristany

4.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Sirkuler Diluar Rapat Umum Pemegang Saham No. 174, tanggal 26 Oktober 2011, dibuat di hadapan Trimedi, SH, Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-58356.AH.01.02.Tahun 2013, tanggal 28 November 2011, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0096770.AH.01.09.Tahun 2011, tanggal 28 November 2011 ("**Akta 174/2011**"), struktur permodalan GGEA adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			%
	Saham	Rupiah	
Modal Dasar	35.000.000	Rp35.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	8.749.999	Rp8.749.999.000	99,9%
– Noer Sholikhin	1	Rp1.000	0,1%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.750.000	Rp8.750.000.000	100%
Saham dalam Portepel	26.250.000	Rp26.250.000.000	-

4.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan GGEA untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasi.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	51.394.986.717	54.408.720.872
Aset Tidak Lancar	100.646.422.459	96.903.452.861
Total Aset	152.041.409.176	151.312.173.733
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	121.140.496.865	107.233.625.377
Liabilitas Jangka Panjang	21.953.111.456	22.270.336.101
Total Liabilitas	143.093.608.321	129.503.961.478
Ekuitas	8.947.800.855	21.808.212.255
Total Liabilitas dan Ekuitas	152.041.409.176	151.312.173.733

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	19.143.050.467	14.480.187.175
Laba Bruto	7.409.943.098	6.052.215.815
Laba (Rugi) Neto	(13.327.840.231)	(4.008.967.229)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(12.860.411.399)	(4.008.967.229)

5. PT Karya Megah Sukses ("KMS")

5.1 Riwayat Singkat

PT Karya Megah Sukses ("**KMS**"), didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 07, tanggal 15 Juni 2011, dibuat di hadapan Merry Eddy, SH, MKn Notaris di Bogor, yang telah

mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-33192.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 04 Juli 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0053799.AH.01.09.Tahun 2011, tanggal 04 Juli 2011 ("**Akta Pendirian KMS**").

Anggaran Dasar KMS telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat KMS No. 07, tanggal 19 Oktober 2012, dibuat di hadapan Flora Elisabeth, SH, MKn Notaris di Bogor, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-12380.AH.01.02.Tahun 2013, tanggal 13 Maret 2013, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021336.AH.01.09.Tahun 2013, tanggal 13 Maret 2013 ("**Akta 7/2012**").

5.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan umum, pembangunan, pengangkutan, agribisnis, industri, percetakan, perbengkelan, dan jasa, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah perdagangan, pembangunan dan jasa.

5.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

Saat ini, perizinan berusaha KMS sedang dalam proses penyesuaian dengan perizinan berusaha berbasis risiko.

5.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris KMS pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Robin Zulkarnain

Direksi

Direktur : Kwee Liana Kumala

5.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta 7/2012, struktur permodalan KMS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	669.999	Rp66.999.900.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	619.999	Rp61.999.900.000	99,9
– Robin Zulkarnain	1	Rp100.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	620.000	Rp62.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	49.999	Rp4.999.900.000	-

5.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan KMS untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan		
	30 Juni 2022	31 December 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	528.250.076	2.308.155.679

Keterangan	30 Juni 2022	31 December 2021
Aset Tidak Lancar	54.899.929.755	53.171.209.704
Total Aset	55.428.179.831	55.479.365.383
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	167.465.607	193.676.120
Liabilitas Jangka Panjang	999.752.000	999.752.000
Total Liabilitas	1.167.217.607	1.193.428.120
Ekuitas	54.260.962.224	54.285.937.263
Total Liabilitas dan Ekuitas	55.428.179.831	55.479.365.383

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	(24.975.039)	(1.395.828)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(24.975.039)	(1.395.828)

6. PT Sukaputra Graha Cemerlang ("SGC")

6.1 Riwayat Singkat

PT Sukaputra Graha Cemerlang ("SGC"), didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 19 Januari 1996 yang dibuat dihadapan Sulaimansjah. S.H., Notaris di Bogor. Akta pendiriannya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2 5692.HT.01.01.Th.1996 tanggal 6 Maret 1996, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah No. 50/A.PT/HKM/1997/PN.JAK.SEL tanggal 21 Maret 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 48 tanggal 17 Juni 1997. Tambahan No. 2372 ("Akta Pendirian SGC").

Anggaran Dasar SGC telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 67, tanggal 23 September 2019, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0085225.AH.01.02.Tahun 2019, dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0199928.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 22 Oktober 2019, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 073, tanggal 11 September 2020, Tambahan No. 034218 ("Akta 67/2019").

6.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah menjalankan usaha di bidang real estat, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah pengelolaan kota.

6.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

SGC memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 17 Desember 2019.

6.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris SGC pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Yuli Dwi Kusmadi

Direksi

Presiden Direktur: Iwan Budiharsana

Direktur : Jonni Kawaldi Hasibuan

Direktur : Sejuk Karyanto

6.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 3, tanggal 1 Juli 2019, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0297874, tanggal 15 Juli 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0110314.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 15 Juli 2019 ("**Akta 3/2019**"), struktur permodalan SGC adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	100.000.000	Rp100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	39.999.999	Rp39.999.999.000	99,9
– PT Bintang Perdana Mulia	1	Rp1.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	40.000.000	Rp40.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	60.000.000	Rp60.000.000.000	-

6.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan SGC untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	21.703.463.173	160.434.335.634
Aset Tidak Lancar	153.533.484.661	15.872.236.006
Total Aset	175.236.947.834	176.306.571.640
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	35.155.934.622	77.899.167.525
Liabilitas Jangka Panjang	192.801.793.933	153.267.021.454
Total Liabilitas	227.957.728.555	231.166.188.979
Ekuitas	(52.720.780.721)	(54.859.617.339)
Total Liabilitas dan Ekuitas	175.236.947.834	176.306.571.640
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	24.991.155.685	33.445.537.458
Laba Bruto	22.881.927.844	30.394.805.764

Laba (Rugi) Neto	(2.038.360.407)	(843.922.072)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	2.138.836.618	(843.922.072)

7. PT Sentul Air Nusantara ("SAN")

7.1 *Riwayat Singkat*

PT Sentul Air Nusantara ("SAN"), didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 09 tertanggal 24 September 2012 yang dibuat dihadapan Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-53748.AH.01.01.Tahun 2012, tanggal 18 Oktober 2012, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0091083.AH.01.09.Tahun 2012, tanggal 18 Oktober 2012 ("**Akta Pendirian SAN**").

Anggaran Dasar SAN telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 55 tanggal 14 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0179364.AH.01.11 tanggal 15 Oktober 2021, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0179364.AH.01.11 tanggal 15 Oktober 2021 ("**Akta 55/2021**").

7.2 *Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha*

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan besar. Saat ini Perusahaan bergerak dalam bidang penyaluran air minum. Perusahaan berdomisili di kawasan perumahan Sentul City, Kota Bogor. Perusahaan memulai kegiatan komersialnya tahun 2013, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah pengelolaan air.

7.3 *Perizinan terkait Kegiatan Usaha*

SAN memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 31 Januari 2020.

7.4 *Pengurusan dan Pengawasan*

Susunan Direksi dan Komisaris SAN pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Novi Ventje Berti Kaligis

Direksi

Direktur Utama : Daniel Ottokumala

Direktur : Reina Kumala Kwee

7.5 *Struktur Permodalan*

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SAN No. Akta No. 89 tanggal 26 September 2016, dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0089922, tanggal 17 Oktober 2016, dan telah dimuat dalam Daftar Perseroan No. AHU-012220.AH.01.11.Tahun 2016, tanggal 17 Oktober 2016 ("**Akta 89/2016**"), struktur permodalan SAN adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham

	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	5.000	Rp5.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	1.999	Rp1.999.999.000	99,9
– PT Sukaputra Graha Cemerlang	1	Rp1.000.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.000	2.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	3.000	3.000.000.000	-

7.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan SAN untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	13.628.560.179	12.895.758.451
Aset Tidak Lancar	5.645.465.259	6.031.354.844
Total Aset	19.274.025.438	18.927.113.295
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	312.612.421	422.793.539
Liabilitas Jangka Panjang	11.166.651.702	11.166.651.702
Total Liabilitas	11.479.264.123	11.589.445.241
Ekuitas	7.794.761.315	7.337.668.054
Total Liabilitas dan Ekuitas	19.274.025.438	18.927.113.295

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	1.927.769.000	2.382.740.000
Laba Bruto	509.174.461	408.527.496
Laba (Rugi) Neto	457.093.261	791.661.576
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	457.093.261	791.661.576

8. PT Gazelle Indonesia ("GI")

8.1 Riwayat Singkat

PT Gazelle Indonesia ("GI") didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 12, tanggal 21 Juli 2004, yang dibuat di hadapan Edi Priyono, SH, Notaris di Jakarta, akta-akta mana telah memperoleh Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-22031 HT.01.01.TH.2004, tanggal 1 September 2004, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 2276/X/PN.Jak tanggal 01 September 2004 ("**Akta Pendirian GI**").

Anggaran Dasar GI telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 14, tanggal 6 September 2019, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn, Notaris di Bogor, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menkumham sesuai dengan Keputusan No. AHU-0075954.AH.01.02.Tahun

2019, tanggal 27 September 2019, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0181221.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 27 September 2019 (“**Akta 14/2019**”).

8.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang real estat dan perdagangan besar. Saat ini perusahaan beregerak di bidang real estat. Untuk mencapai maksud diatas Perusahaan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewakan.
- Kegiatan usaha agen yang menerima komisi, perantara, pelelangan dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain, kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan.

Namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

8.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

GI memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 22 November 2019

8.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris GI pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Robin Zulkarnain

Direksi

Direktur Utama : Sumarsono

Direktur : Kwee Liana Kumala

8.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 307, tanggal 28 Febrauri 2017, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0006779.AH.01.02.Tahun 2017, tanggal 20 Maret 2017, telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0119632, tertanggal 20 Maret 2017, telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0119633, tertanggal 20 Maret 2017, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0037539.AH.01.11.Tahun 2017, tanggal 20 Maret 2017, struktur permodalan GI adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	4.999	4.999.000.000	99,9
- Mochamad Adnan	1	1.000.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000	5.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	15.000	15.000.000.000	-

8.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan GI untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	79.085.568.315	79.058.850.208
Aset Tidak Lancar	133.633.302.597	133.302.680.569
Total Aset	212.718.870.912	212.361.530.777
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	18.462.750.981	18.558.012.294
Liabilitas Jangka Panjang	123.546.363.807	123.044.018.858
Total Liabilitas	142.009.114.788	141.602.031.152
Ekuitas	70.709.756.124	70.759.499.625
Total Liabilitas dan Ekuitas	212.718.870.912	212.361.530.777

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	(49.743.502)	(110.095.673)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(49.743.502)	(110.095.673)

9. PT Sentul PP Properti ("SPP")

9.1 Riwayat Singkat

PT Sentul PP Properti ("PT SPP") didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 11 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,M.kn, Notaris di Kota Bogor dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa barat, akta mana telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-009164.AH.01.01 tahun 2016 tanggal 18 Februari 2016 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0021756.AH.01.11 tahun 2016 tanggal 18 Februari 2016 ("Akta Pendirian SPP")

Anggaran Dasar SPP telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 110 tanggal 27 April 2021 yang dibuat di hadapan Andre Grafe Sandi, S.H, M.Kn di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. No. AHU-AH.01.03-0294382 tanggal 6 Mei 2021 ("Akta 110/2021").

9.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang jasa, pembangunan dan perdagangan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Jasa pengelolaan properti dan realty meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemasaran;
- Operasional dan pemeliharaan properti dan realty baik berupa piranti lunak maupun piranti keras;

Jasa konsultansi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan serta kegiatan usaha properti dan realty terkait;

Namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

9.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

SPP memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 0220305281213, yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 11 Februari 2020

9.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris SPP pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : T. Arso Anggoro
Komisaris : Sumarsono

Direksi

Direktur Utama : Richard Susilo
Direktur : Gallery Rekayasa Putra Basyari

9.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian SPP, struktur permodalan SPP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
	Modal Dasar	1.000.000.000	100.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	51.000.000.000	510.000.000	51
- PT PP Properti Tbk	49.000.000.000	490.000.000	49
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100.000.000.000	1.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	0	0	-

9.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan SPP untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021:

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	175.799.912.570	178.080.280.235
Aset Tidak Lancar	-	-
Total Aset	175.799.912.570	178.080.280.235
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	77.117.098.737	79.008.763.887
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Total Liabilitas	77.117.098.737	79.008.763.887
Ekuitas	98.682.813.834	99.071.510.348
Total Liabilitas dan Ekuitas	175.799.912.571	178.080.274.235

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	(388.696.515)	(143.198)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(388.696.515)	(143.198)

10. PT Kencana Pondok Sejahtera (“KPS”)

10.1 Riwayat Singkat

PT Kencana Pondok Sejahtera (“KPS”), didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 118, tanggal 21 Agustus 2017, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0036911.AH.01.01.Tahun 2017, tanggal 24 Agustus 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0105239.AH.01.11.Tahun 2017, tanggal 24 Agustus 2017 (“Akta Pendirian KPS”).

Sejak pendirian KPS, tidak terdapat perubahan anggaran dasar sehingga ketentuan anggaran dasar yang terdapat pada Akta Pendirian KPS berlaku.

10.2 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan umum, pembangunan, kontraktor, agrobisnis, percetakan, perindustrian, jasa, dan pengangkutan, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

10.3 Perizinan terkait Kegiatan Usaha

KPS memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 25 Maret 2019.

10.4 Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris KPS pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Iwan Budiharsana

Direksi

Direktur : Drs. Benito Sutarna

10.5 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian KPS, struktur permodalan KPS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	1.000	Rp100.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	509	Rp50.900.000	99,8
- PT Bintang Perdana Mulia	1	Rp100.000	0,2

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	510	Rp51.000.000	100
Saham dalam Portepel	490	Rp49.000.000	-

10.6 Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan KPS untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021, namun tidak diaudit karena dibawah materialitas dan tidak signifikan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	2.137.010.681	1.070.362.105
Aset Tidak Lancar	31.835.528	44.546.319
Total Aset	2.168.846.209	1.114.908.424
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	3.258.418.071	2.943.623.782
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Total Liabilitas	3.258.418.071	2.943.623.782
Ekuitas	(1.089.571.863)	(1.828.715.358)
Total Liabilitas dan Ekuitas	2.168.846.207	1.114.908.424

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	2.845.887.296	2.892.332.256
Laba Bruto	1.939.005.680	1.613.777.760
Laba (Rugi) Neto	739.143.496	11.297.792
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	739.143.496	11.297.792

11. PT Graha Sejahtera Abadi (“GRSA”)

11.1. Riwayat Singkat

PT Graha Sejahtera Abadi (“GRSA”), didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 5, tanggal 14 April 2011, dibuat oleh Nurmawan Hari Wismono, SH, Mkn, Notaris di Gresik, yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-23299.AH.01.Tahun 2011, tanggal 9 Mei 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0037113.AH.01.09.Tahun 2011, tanggal 9 Mei 2011 (“**Akta Pendirian GRSA**”).

Perubahan Anggaran Dasar GRSA terakhir adalah mengenai perubahan Pasal 3 tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 74, tanggal 10 Juli 2019, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah disetujui Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0036528.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 11 Juli 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0108483.Tahun 2019, tanggal 11 Juli 2019 (“**Akta 74/2019**”).

11.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan, perindustrian, perbengkelan, pengangkutan darat, pembangunan, pertanian, percetakan, dan jasa, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

11.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

GRSA memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Sertifikat Standar No. 91204100505370001, yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 17 Maret 2022.

11.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris GRSA pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Richard

Direksi

Direktur : Jose Francis Berces Acantilado

11.5. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 120, tanggal 17 April 2017, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Mkn, Notaris di Bogor, yang telah mendapatkan penerimaan dan pemberitahuan dari Dirjen AHU berdasarkan No. AHU-AH.01.03-0128321, tanggal 19 April 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0050652.AH.01.11.Tahun 2017, tanggal 19 April 2017 ("**Akta 120/2017**"), struktur permodalan GRSA adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	2.017.500	Rp2.017.500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	2.017.499	Rp2.017.499.000.000	99,9
- PT Ster Bintang Lima	1	Rp1.000.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.017.500	Rp2.017.500.000.000	100
Saham dalam Portepel	0	0	-

11.6. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan GRSA untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Jun 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasian.

Keterangan		
	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	592.943.126.452	555.087.103.204
Aset Tidak Lancar	2.017.179.941.803	2.017.179.941.803
Total Aset	2.610.123.068.255	2.572.267.045.007
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	405.452.063.775	222.988.614.474

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
Liabilitas Jangka Panjang	417.086.576.223	498.615.238.858
Total Liabilitas	822.538.639.998	721.603.853.332
Ekuitas	1.787.584.428.257	1.850.663.191.675
Total Liabilitas dan Ekuitas	2.610.123.068.255	2.572.267.045.007

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	63.078.763.419	22.346.025.196
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	63.078.763.419	22.346.025.196

12. PT Centerra Manajemen Properti ("CMP")

12.1. Riwayat Singkat

PT Centerra Manajemen Properti ("CMP") didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 120 tanggal 29 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,M.kn, Notaris di Kota Bogor dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa barat, akta mana telah memperoleh Keputusan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0051869.AH.01.01 tahun 2018 tanggal 1 November 2018 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0145887.AH.01.11 tahun 2018 tanggal 1 November 2018 ("**Akta Pendirian CMP**").

Sejak pendirian sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, CMP tidak melakukan perubahan apapun terhadap Anggaran Dasar.

12.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang perdagangan, pembangunan, konstruksi, agrobisnis, perindustrian, dan jasa, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah Pengelolaan Apartemen.

12.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

CMP memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 23 Januari 2019.
- Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 23 Januari 2019.

12.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris CMP pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Iwan Budiharsana

Direksi

Direktur : Benito Sutarna

12.5. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian CMP, struktur permodalan CMP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
	Modal Dasar	250.000	250.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– Perseroan	62.499	62.499.000	99,9
– PT Jaya Selaras Gemilang	1	1.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	62.500	62.500.000	100
Saham dalam Portepel	187.500	187.500.000	-

12.6. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan CMP untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021, namun tidak diaudit karena dibawah materialitas dan tidak signifikan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	67.234.338	338.991.058
Aset Tidak Lancar	-	-
Total Aset	67.234.338	338.991.058
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	34.508.774	238.466.247
Liabilitas Jangka Panjang	-	314.416.667
Total Liabilitas	34.508.774	552.882.914
Ekuitas	32.725.564	(213.891.856)
Total Liabilitas dan Ekuitas	67.234.338	338.991.058
Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	314.416.667	167.764
Laba Bruto	314.416.667	167.764
Laba (Rugi) Neto	246.617.419	(79.003.358)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	246.617.419	(79.003.358)

13. PT Sentul Graha Sejahtera (“SGS”)

13.1. Riwayat Singkat

PT Sentul Graha Sejahtera (“PT SGS”) didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 38 tanggal 27 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,M.kn, Notaris di Kota Bogor dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa barat, akta mana telah memperoleh Keputusan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0000096.AH.01.01 tahun 2019 tanggal 2 Januari 2019 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0000281.AH.01.11 tahun 2019 tanggal 2 Januari 2019 (“Akta Pendirian SGS”).

Sejak pendirian sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, SGS tidak melakukan perubahan apapun terhadap Anggaran Dasar.

13.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang pembangunan dan real estat, namun saat ini belum beroperasi sehingga belum ada kegiatan usaha yang dilakukan.

13.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

SGS memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 21 Januari 2019.
- Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 21 Januari 2019.

13.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris SGS pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Sumarsono

Direksi

Direktur : Richard Susilo

13.5. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian SGS, struktur permodalan SGS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	10.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	2.499	249.900.000	99,9
- PT Gazelle Indonesia	1	100.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500	250.000.000	100
Saham dalam Portepel	7.500	750.000.000	-

13.6. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan SGS untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021, namun tidak diaudit karena dibawah materialitas dan tidak signifikan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	250.000.000	250.000.000
Aset Tidak Lancar	-	-
Total Aset	250.000.000	250.000.000
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	-	-
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Total Liabilitas	-	-
Ekuitas	250.000.000	250.000.000
Total Liabilitas dan Ekuitas	250.000.000	250.000.000

14. PT Sentul City Properti (“SCP”)

14.1. Riwayat Singkat

PT Sentul City Properti (“SCP”) didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 41 tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,M.kn, Notaris di Kota Bogor dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa barat, akta mana telah memperoleh Keputusan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0004246.AH.01.01 tahun 2019 tanggal 25 Januari 2019 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0013178.AH.01.11 tahun 2019 tanggal 25 Januari 2019 (“Akta Pendirian SCP”).

Sejak pendirian sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, SCP tidak melakukan perubahan apapun terhadap Anggaran Dasar.

14.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang pembangunan dan real estat, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

14.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

SCP memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 20 Februari 2019.

14.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris SCP pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Sumarsono

Direksi

Direktur Utama : Daniel Otto Kumala

Direktur : Andrew Kumala

14.5. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian SCP, struktur permodalan SCP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham			
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	250.000	250.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	62.499	62.499.000	99,9
- PT PP Properti Tbk	1	1.000	0,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	62.500	62.500.000	100
Saham dalam Portepel	187.500	187.500.000	-

14.6. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan SCP untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021, namun tidak diaudit karena dibawah materialitas dan tidak signifikan.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	2.037.431.358	2.038.488.265
Aset Tidak Lancar	41.297.100	64.017.700
Total Aset	2.078.728.458	2.102.505.965
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	5.999.767.000	6.000.000.000
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Total Liabilitas	5.999.767.000	6.000.000.000
Ekuitas	(3.921.038.541)	(3.897.494.035)
Total Liabilitas dan Ekuitas	2.078.728.458	2.102.505.965

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	(23.544.506)	(47.127.394)
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	(23.544.506)	(47.127.394)

15. PT Fauna Land Sentul ("FLS")

15.1. Riwayat Singkat

PT Fauna Land Sentul ("FLS") didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tanggal 3 November 2016 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,M.kn, Notaris di Kota Bogor dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa barat, akta mana telah memperoleh Keputusan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0051047.AH.01.01 tahun 2016 tanggal 17 November 2016 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0136641.AH.01.11 tahun 2016 tanggal 17 November 2016 ("Akta Pendirian FLS").

Sejak pendirian sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, FLS tidak melakukan perubahan apapun terhadap Anggaran Dasar.

15.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang taman konservasi alam dan aktivitas jasa rekreasi, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah pariwisata.

15.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

FLS memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 26 Januari 2017.

15.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris FLS pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Presiden Komisaris : Keith Steven Muljadi
Komisaris : Gunalen

Direksi

Presiden Direktur : Ricky Kinanto Teh
Direktur Keuangan : Andrew Kumala
Direktur Operasional : Lianghardi Boentario

15.5. *Struktur Permodalan*

Berdasarkan Akta Pendirian FLS, struktur permodalan FLS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
	Modal Dasar	20.000	20.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
– PT Fauna Land Indonesia	6.000	6.000.000.000	30
– Perseroan	14.000	14.000.000.000	70
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000	20.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	0	0	-

15.6. *Ikhtisar Data Keuangan*

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan FLS untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Juni 2021, namun tidak diaudit karena dibawah materialitas dan tidak signifikan.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	14.000.000.000	14.000.000.000
Aset Tidak Lancar	6.000.000.000	6.000.000.000
Total Aset	20.000.000.000	20.000.000.000
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	-	-
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Total Liabilitas	-	-
Ekuitas	20.000.000.000	20.000.000.000
Total Liabilitas dan Ekuitas	20.000.000.000	20.000.000.000
Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	-	-
Laba Bruto	-	-
Laba (Rugi) Neto	-	-
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	-	-

16. **PT Jaya Selaras Gemilang ("JSG")**

16.1. *Riwayat Singkat*

PT Jaya Selaras Gemilang (“JSG”), didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 28, tertanggal 12 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menkumham sesuai dengan Keputusan No. AHU-0026913.AH.01.01.Tahun 2017, tanggal 13 Juni 2017, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0076045.AH.01.11.Tahun 2017, tanggal 13 Juni 2017 (“Akta Pendirian JSG”).

Anggaran Dasar JSG telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 68, tanggal 23 September 2019, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn di Kabupaten Bogor, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menkumham sesuai dengan Keputusan No. AHU- 0084559.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 19 Oktober 2019, serta telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0198544.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 19 Oktober 2019 (“Akta 68/2019”).

16.2. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah di bidang real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas arsitektur dan keinsinyuran serta konsultasi teknik yang berhubungan dengan itu dan periklanan, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah perdagangan dan jasa.

16.3. Perizinan terkait Kegiatan Usaha

JSG memiliki izin material sebagai berikut untuk menjalankan kegiatan usaha:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 17 Desember 2019.

16.4. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Komisaris JSG pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Yuli Dwi Kusmadi

Direksi

Presiden Direktur: Daniel Otto Kumala

Direktur : Reina Kumala Kwee

Direktur : Hendra Harsono

16.5. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian JSG, struktur permodalan JSG adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham		
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	500	500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Perseroan	124	124.000.000	99,2
- PT Bintang Perdana Mulia	1	1.000.000	0,8
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	125	125.000.000	100
Saham dalam Portepel	375	375.000.000	-

16.6. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan JSG untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), dengan opini Tanpa Modifikasi.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021
POSISI KEUANGAN		
ASET		
Aset Lancar	17.050.944.331	12.580.977.131
Aset Tidak Lancar	1.888.384.794	1.982.843.020
Total Aset	18.939.329.125	14.563.820.151
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek	2.956.794.101	2.486.373.692
Liabilitas Jangka Panjang	3.446.128.832	2.029.351.942
Total Liabilitas	6.402.922.933	4.515.725.634
Ekuitas	12.536.406.192	10.048.094.517
Total Liabilitas dan Ekuitas	18.939.329.125	14.563.820.151

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021
LAPORAN LABA RUGI		
Pendapatan	4.821.265.998	3.925.919.356
Laba Bruto	4.516.816.043	3.747.044.712
Laba (Rugi) Neto	2.488.311.678	1.782.134.115
Laba (Rugi) Neto Komprehensif	2.488.311.678	1.782.134.115

H. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, DIREKSI DAN KOMISARIS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Saat ini Perseroan sedang terlibat dalam perkara-perkara sebagai berikut:

No.	No. Register Perkara dan Lokasi Badan Peradilan	Pihak	Pokok Sengketa	Putusan Badan Peradilan	Status Perkara
Perkara Perdata					
1.	No: 21/Pdt.G/2021/PN.Cbi (Pengadilan Negeri Cibinong) No: 543/Pdt/2021/PT.Bdg (Pengadilan Tinggi Bandung)	1. Darsono (Penggugat) 2. Ummi Salma (Penggugat) 3. Perseroan (Tergugat)	Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat berkaitan dengan menguasai tanpa hak tanah hak milik adat seluas 142.412 m ² yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang diperoleh oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dan telah terjadi <i>overlap</i> /tumpang tindih dengan SHGB No. 8/Desa Babakan Madang, atas nama Perseroan (Tergugat) yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Tuntutan Kerugian Materiil	-	Perkara ini sedang dalam proses kasasi yang diajukan oleh Penggugat, dan Perseroan telah menyampaikan kontra memori kasasi.

No.	No. Register Perkara dan Lokasi Badan Peradilan	Pihak	Pokok Sengketa	Putusan Badan Peradilan	Status Perkara
			Tergugat: Rp231.082.000.000 Tuntutan Kerugian Immateriil Tergugat: Rp100.000.000.000		
2.	No:308/ Pdt.G/2021/PN.Cbi (Pengadilan Negeri Cibinong)	1. Rio Ricky Damanik (Penggugat) 2. Perseroan (Tergugat)	Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh pihak Rio Ricky Damanik (Penggugat) terhadap Perseroan (Tergugat) terkait ganti rugi atas pengerusakan serta penghancuran atas kebun coklat yang berjumlah 2.300 pohon, serta bangunan rumah seluas 20x10 yang berdiri di atasnya yang terletak di Kampung Cikeas, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten Dt. II Bogor tanpa melalui prosedur Undang-Undang. Tuntutan Kerugian Materiil Tergugat: Rp3.850.000.000 Tuntutan Kerugian Immateriil Tergugat: Rp1.000.000.000	-	Perkara ini sedang dalam tahap kasasi
Perkara Tata Usaha Negara					
3.	No. 132/G/2021/PTUN.BDG	1. Sri Wiwik Prihatin (Penggugat) 2. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bogor (Tergugat) 3. Perseroan (Tergugat II Intervensi)	Sengketa terkait dengan kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2415 yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.	-	Perkara ini sedang dalam tahap kasasi dari pihak Penggugat.
Penyitaan Tanah oleh Satuan Tugas Bantuan (Satgas) Likuiditas Bank Indonesia (BLBI)					
4.	-	1. Perseroan 2. Satgas BLBI	Terdapat potensi permasalahan yang terjadi antara Perseroan dengan Satgas BLBI berkenaan dengan penyitaan barang jaminan penyelesaian utang Agus Anwar (pihak yang memiliki kewajiban kepada Negara yang berasal dari hak tagih dana BLBI) dan pemasangan plang pada tanah yang masuk ke dalam lingkup izin lokasi yang dimiliki oleh Perseroan.	N/A	Perseroan masih menunggu tanggapan dari Satgas BLBI setelah penyampaian bukti kepemilikan atas tanah (SHGB) dan Izin Lokasi.

No.	No. Register Perkara dan Lokasi Badan Peradilan	Pihak	Pokok Sengketa	Putusan Badan Peradilan	Status Perkara
			<p>Luas tanah yang berada dalam potensi permasalahan adalah seluas 340ha yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang (dahulu Citeureup), Kab. Bogor. Namun, Perseroan masih memerlukan verifikasi dari Satgas BLBI untuk membuktikan keabsahan alas hak yang dimiliki oleh Satgas BLBI.</p> <p>Perseroan telah menanggapi permasalahan ini dengan menyampaikan bukti kepemilikan atas tanah (SHGB) dan Izin Lokasi yang telah diberikan atas nama Perseroan kepada Satgas BLBI.</p>		

Seluruh perkara pada angka 1, 2, 3, dan 4 tersebut di atas pada dasarnya merupakan perkara yang telah diungkapkan dalam laporan keuangan Perseroan. Perseroan menilai bahwa seluruh perkara pada angka 1, 2, 3, dan 4 di atas tidak bersifat material dan tidak berpengaruh negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan maupun pelaksanaan PMHMETD.

Perseroan dan Entitas Anak Perseroan juga tidak sedang terlibat dalam perkara hukum baik pada bidang perdata maupun pidana dan/atau perselisihan/tuntutan di pengadilan dan/atau badan arbitrase di Republik Indonesia atau dalam perselisihan administratif dengan badan pemerintah termasuk perselisihan yang terkait dengan kewajiban pajak atau perselisihan yang terkait dengan masalah perburuhan atau tidak menerima somasi/klaim yang berpotensi menjadi perkara, yang bersifat material dan dapat berpengaruh negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan. Perseroan juga tidak terlibat atau diajukan untuk kepailitan/Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh pihak ketiga atau tidak pernah dinyatakan pailit.

Tidak terdapat perkara yang dihadapi anggota Direksi, dan anggota Dewan Komisaris Perseroan yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha, kegiatan usaha dan/atau operasional Perseroan maupun pelaksanaan PMHMETD.

I. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

Perjanjian pembiayaan

Perjanjian-perjanjian pembiayaan penting yang dibuat antara Perseroan dengan pihak-pihak ketiga berkaitan dengan kegiatan operasional Perseroan, antara lain sebagai berikut:

- a. **Akta Perjanjian Kredit No. 229, tanggal 30 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Sakti Lo, SH, MKN, Notaris di Jakarta, yang terakhir kali diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021, tanggal 8 Januari 2021 (Perjanjian Kredit BAG 229), antara Perseroan dan PT Bank Artha Graha Internasional**

1.	Fasilitas Kredit	:	<i>Fixed loan</i> hingga jumlah pokok kredit sebesar Rp300.000.000.000
----	------------------	---	--

2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Investasi
3.	Bunga	:	4,5% per tahun (per bulan Januari 2021 sampai dengan Maret 2022)
4.	Jatuh Tempo	:	9 Maret 2026
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Perjanjian Kredit BAG 229 mengatur bahwa dalam kaitannya dengan PMHMETD, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Artha Graha Internasional, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Merubah anggaran dasar perusahaan Perseroan; (b) Merubah susunan Direksi, Dewan Komisaris, dan pemegang saham pengendali dari Debitur (<i>controlling shareholders</i>) secara langsung atau tidak langsung dan komposisi permodalan; (c) Melakukan pembagian dividen kepada para pemegang saham, tanpa pemberitahuan kepada PT Bank Artha Graha Internasional minimal 30 hari sebelum dilakukan pembagian; dan/atau (d) Mengeluarkan saham-saham baru. <p>Persetujuan atas pelaksanaan PMHMETD serta pengesampingan pembatasan di atas telah diterima oleh Perseroan berdasarkan Surat PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/272/DKKF/VI/2022, tanggal 2 Juni 2022 dan Surat No. SK/341/DKKF/VII/2022, tanggal 11 Juli 2022.</p>
6.	Jaminan	:	<p>Atas pinjaman ini Perseroan menjaminkan (<i>cross-collateral</i>) hal-hal sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 63 bidang tanah kosong, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 531/2019, tanggal 11 September 2019, yang dibuat di hadapan Maya Erika Kusumati, SH, Mkn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 16734/2019, tanggal 14 Oktober 2019. (b) 3 bidang tanah kosong, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 532/2019, tanggal 11 September 2019, yang dibuat di hadapan Maya Erika Kusumati, SH, Mkn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 16737/2019, tanggal 14 Oktober 2019. (c) 68 unit Condotel The Alana Hotel & Conference Center, tercatat atas nama Perseroan, terletak di Kawasan Sentul City, Jl. H. Juanda, Sentul City, Bogor, saat ini sedang dalam proses pembebanan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan No. 599/SK/IV/2022, tanggal 12

			<p>April 2022, yang diterbitkan oleh Sakti Lo, S.H., Notaris di Jakarta Barat.</p> <p>(d) Corporate Guarantee dari PT Indah Raya Kemilau, sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Penerbitan Jaminan Perusahaan No. 232, tanggal 30 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Sakti Lo, SH, Notaris di Jakarta.</p> <p>(e) Personal Guarantee dari Kwee Cahyadi Kumala, sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Penerbitan Jaminan Pribadi No. 148, tanggal 30 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Emmy Halim, SH, Notaris di Jakarta.</p> <p>(f) 19 bidang tanah kosong, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 252/2020, tanggal 25 September 2020, yang dibuat di hadapan Maya Erika Kusumati, SH, Mkn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00842/2021.</p> <p>(g) 7 bidang tanah yang tercatat milik Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang akan diikat dengan hak tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut sedang dalam proses pengurusan.</p> <p>(h) 2 bidang tanah yang tercatat milik Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang saat ini sedang dalam proses pembebanan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan No. 599/SK/IV/2022, tanggal 12 April 2022, yang diterbitkan oleh Sakti Lo, S.H., Notaris di Jakarta Barat.</p>
--	--	--	--

b. Facility Agreement for IDR and US dollar Multi Tranche Secured Term Facility, tanggal 27 Oktober 2017, yang terakhir kali diubah dengan Amandemen tanggal 19 Desember 2017, antara Perseroan, PT Bank QNB Indonesia Tbk (Arranger), dan Financial Institutions (Original Lenders)

1.	Fasilitas Kredit	:	<ul style="list-style-type: none"> - Total Komitmen Tranche A1: Rp400.000.000.000 - Total Komitmen Tranche A2: Rp100.000.000.000 - Total Komitmen Tranche B: Rp1.000.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	<ul style="list-style-type: none"> - Tranche A1 dan Tranche A2: <i>refinancing</i> (i) jumlah terutang berdasarkan perjanjian pinjaman lokal eksisting secara penuh (selain pinjaman dengan PT Bank Mayapada Internasional Tbk), dan (ii) jumlah terutang berdasarkan perjanjian pinjaman dengan PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebagian. - Tranche B: <i>refinancing</i> perjanjian pinjaman eksisting Perseroan.

3.	Bunga	:	Untuk pinjaman dalam Rupiah, maka bunga yang berlaku adalah Fixed Rate sebesar 11% per tahun, sedangkan untuk pinjaman dalam US Dollar, maka bunga yang akan berlaku adalah Margin (4,55% per tahun + LIBOR).
4.	Jatuh Tempo	:	96 bulan (<i>final repayment date</i>)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Berdasarkan perjanjian, Perseroan antara lain tidak akan:</p> <p>(a) mengumumkan, membuat atau membayar dividen, tagihan, biaya atau distribusi lainnya (atau bunga atas dividen, tagihan, biaya atau distribusi lain yang belum dibayarkan) (baik dalam bentuk tunai atau barang) pada atau sehubungan dengan modal sahamnya (atau setiap kelas modal sahamnya) atau waran apa pun yang diterbitkan; atau</p> <p>(b) membayar kembali atau membagikan dividen atau cadangan premi saham atau penebusan modal atau cadangan yang tidak dapat dibagikan.</p> <p>Persetujuan atas pengesampingan pembatasan di atas telah diterima oleh Perseroan berdasarkan Surat PT Bank QNB Indonesia Tbk No. 1232/SRT-CR/XII/2022, tanggal 23 Desember 2022.</p>
6.	Jaminan	:	<p>(a) Jaminan berupa hak tanggungan atas 15 bidang tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01, Tanggal 31 Agustus 2020, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 08713/2020.</p> <p>(b) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 17600/2017 tanggal 27 Desember 2017.</p> <p>(c) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15270/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(d) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 25, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15268/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(e) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang,</p>

		<p>Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15260/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(f) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15258/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(g) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15251/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(h) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 14, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15250/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(i) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15245/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(j) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 24, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15244/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(k) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 16, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15237/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(l) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 18, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15210/2017 tanggal 7 November 2017.</p>
--	--	--

			<p>(m) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15207/2017 tanggal 7 November 2017.</p> <p>(n) Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah (SHGB) di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17, Tanggal 31 Oktober 2017, dibuat di hadapan Kartika Sari, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15212/2017 tanggal 7 November 2017.</p>
--	--	--	---

- c. **Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 April 2015, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd, sebagaimana diubah terakhir kali dengan *Seventh Amandemen of Loan Agreement*, tanggal 12 April 2022, serta Akta Penegasan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 65, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, Notaris di Bogor, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	Sampai dengan USD10.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Modal kerja
3.	Bunga	:	4% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	2 tahun sejak 12 April 2022 (12 April 2024)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 23 bidang tanah (SHGB) Perseroan, sebagaimana diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 860, tanggal 4 September 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 09464/2020.</p> <p>b. Jaminan atas 71 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) milik Perseroan, yang berlokasi di Babakan Madang, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 67, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- d. **Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan *Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement*, tanggal 31 Maret 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	Setinggi-tingginya sejumlah Rp61.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	-
3.	Bunga	:	6% per tahun

4.	Jatuh Tempo	:	2 tahun sejak 31 Maret 2022 (31 Maret 2024)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 7 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 50 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 44, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>c. Jaminan hak tanggungan atas 5 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 44, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>d. Jaminan hak tanggungan atas 14 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 44, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- e. **Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan *Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement*, tanggal 17 Januari 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	Setinggi-tingginya sejumlah USD2.553.731,34
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	-
3.	Bunga	:	4% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	2 tahun sejak 17 Januari 2022 (17 Januari 2024)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	Jaminan hak tanggungan atas 8 bidang tanah (SHGB) Perseroan, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- f. **Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan *Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement*, tanggal 16 Maret 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd, serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	USD1.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	-
3.	Bunga	:	4% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	2 tahun sejak 16 Maret 2022 (16 Maret 2024)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 2 bidang tanah (SHGB) Perseroan, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 5 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 56, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- g. **Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	Rp10.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	-
3.	Bunga	:	12% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	1 tahun sejak 10 Juni 2022 (10 Juni 2023)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 2 bidang tanah (SHGB) Perseroan, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 14 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 50, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- h. **Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd**

1.	Fasilitas Kredit	:	Rp13.111.127.360
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	-
3.	Bunga	:	6% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	1 tahun sejak 10 Juni 2022 (10 Juni 2023)
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 5 bidang tanah (SHGB) Perseroan, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 32 bidang tanah (Surat Pengakuan Hak/SPH) Perseroan, yang diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 53, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- i. **Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Tranche 2 tanggal 19 September 2018 No. 54, tanggal 19 Oktober 2021, antara Perseroan PT Ciptadana Capital (Arranger dan Agen Penjamin), Felix Christian (Pembeli), PT Angkasa Bumi Mas (Pembeli), Lingga Herlina (Pembeli), Andyanto Kurniawan Alihadi (Pembeli), Alvina Tanjung Sari (Pembeli).**

1.	Fasilitas Kredit	:	Perseroan menerbitkan Surat Utang Awal yaitu dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp102.500.000.000 kepada Pembeli Awal.
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	<p>a. Pembayaran ongkos, biaya pengeluaran yang ditimbulkan olehnya sehubungan dengan perjanjian ini; dan</p> <p>b. Pembiayaan kembali (secara keseluruhan) utang yang telah ada dari Perseroan atau Anak Perusahaannya.</p>
3.	Bunga	:	9% (gross) per tahun - 13,5% (net) per tahun, bergantung pada periode pembayaran kupon
4.	Jatuh Tempo	:	Jatuh Tempo pada tanggal 9 Maret 2029
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Berdasarkan perjanjian, <i>Obligor</i> (termasuk Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan) antara lain tidak akan:</p> <p>(a) Menyatakan, membuat atau membayarkan dividen (selain dari Perseroan), biaya, imbalan atau pembagian lainnya (atau bunga atas dividen yang belum dibayar (selain dari Perseroan), biaya, imbalan, pinjaman dan uang muka atau pembagian lainnya yang belum dibayarkan) (baik dalam bentuk uang maupun barang) baik yang terkait maupun tidak terkait dengan modal saham atau saham yang ditempatkannya (atau setiap kelas modal saham atau saham yang ditempatkannya); atau</p> <p>(b) Membayarkan atau membagikan dividen (selain dari Perseroan) atau cadangan premi saham.</p>

			Persetujuan atas pengesampingan pembatasan telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Ciptadana Capital No. 20/SRT-CC/2022 perihal Tanggapan Kedua Atas Surat Permohonan Pengesampingan Atas Rencana Penambahan Modal Disetor dengan HMETD (Right Issue), tanggal 23 Juni 2022.
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas tanah (SHGB) Perseroan di Desa Sumur Batu, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1104, tanggal 27 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13404/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas tanah (SHGB) Perseroan di Desa Hambalang, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1088, tanggal 25 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13403/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p>

- j. **Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Tranche 1 tanggal 15 Maret 2017 No. 53, tanggal 19 Oktober 2021, antara Perseroan, PT Ciptadana Capital (Arranger, Agen Jaminan, Agen Fasilitas), dan Golden Capital Foundation Ltd (Pembeli Awal).**

1.	Fasilitas Kredit	:	Perseroan menerbitkan Surat Utang Awal yaitu dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp24.800.000.000 kepada Pembeli Awal.
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	<p>a. Pembayaran ongkos, biaya pengeluaran yang ditimbulkan olehnya sehubungan dengan perjanjian ini; dan</p> <p>b. Pembiayaan kembali (secara keseluruhan) utang yang telah ada dari Perseroan atau Anak Perusahaannya.</p>
3.	Bunga	:	13,5% (net) per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	Jatuh Tempo pada tanggal 9 Maret 2029
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Berdasarkan perjanjian, <i>Obligor</i> (termasuk Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan) antara lain tidak akan:</p> <p>(a) Menyatakan, membuat atau membayarkan dividen (selain dari Perseroan), biaya, imbalan atau pembagian lainnya (atau bunga atas dividen yang belum dibayar (selain dari Perseroan), biaya, imbalan, pinjaman dan uang muka atau pembagian lainnya yang belum dibayarkan) (baik dalam bentuk uang maupun barang) baik yang terkait maupun tidak terkait dengan modal saham atau saham yang ditempatkan (atau setiap kelas modal saham atau saham yang ditempatkan); atau</p> <p>(b) Membayarkan atau membagikan dividen (selain dari Perseroan) atau cadangan premi saham.</p> <p>Persetujuan atas pengesampingan pembatasan di atas telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Ciptadana Capital No. 20/SRT-CC/2022 perihal Tanggapan Kedua Atas Surat Permohonan Pengesampingan Atas Rencana Penambahan Modal Disetor dengan HMETD (Right Issue), tanggal 23 Juni 2022.</p>
6.	Jaminan	:	a. Jaminan hak tanggungan atas 19 bidang tanah (SHGB) Perseroan

			<p>di Desa Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1101, tanggal 27 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13409/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 10 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1102, tanggal 27 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13407/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p> <p>c. Jaminan hak tanggungan atas tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1105, tanggal 27 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13406/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p> <p>d. Jaminan hak tanggungan atas 24 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 1103, tanggal 27 September 2018, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13405/2018 tanggal 4 Oktober 2018.</p>
--	--	--	---

- k. **Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali Tahun 2021 atas Perjanjian Pembelian No. 28, tanggal 13 September 2021, sebagaimana diubah terakhir dengan Perjanjian Tambahan Keempat Atas Perjanjian Pembelian, tanggal 28 Februari 2020, antara Perseroan, PT Ciptadana Capital (Arranger, Agen Jaminan, Agen Fasilitas), dan Winter Capital Pte. Ltd. (Pembeli Awal), yang keduanya dibuat di hadapan Mala Mukti, SH, Notaris di Jakarta.**

1.	Fasilitas Kredit	:	Perseroan menerbitkan Surat Utang Awal yaitu dengan jumlah keseluruhan USD33.000.000 yang diterbitkan kepada Pembeli Awal.
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	<p>a. Pembayaran ongkos, biaya pengeluaran yang ditimbulkan olehnya sehubungan dengan perjanjian ini; dan</p> <p>b. Pembiayaan kembali (secara keseluruhan) utang yang telah ada dari Perseroan sehubungan dengan akuisisi yang dilakukan olehnya atas 15% dari seluruh modal saham yang ditempatkan dan disetorkan dalam BJA.</p>
3.	Bunga	:	13,5% (net) per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	Jatuh tempo pada tanggal 9 Maret 2029
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Berdasarkan perjanjian, <i>Obligor</i> (termasuk Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan) antara lain tidak akan:</p> <p>(a) Menyatakan, membuat atau membayarkan dividen (selain dari Perseroan), biaya, imbalan atau pembagian lainnya (atau bunga atas dividen yang belum dibayar (selain dari Perseroan), biaya, imbalan, pinjaman dan uang muka atau pembagian lainnya yang belum dibayarkan) (baik dalam bentuk uang maupun barang) baik yang terkait maupun tidak terkait dengan modal saham atau saham yang ditempatkannya (atau setiap kelas modal saham atau saham yang ditempatkannya); atau</p> <p>(b) Membayarkan atau membagikan dividen (selain dari</p>

			<p>Perseroan) atau cadangan premi saham.</p> <p>Persetujuan atas pengesampingan pembatasan di atas telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Ciptadana Capital No. 20/SRT-CC/2022 perihal Tanggapan Kedua Atas Surat Permohonan Pengesampingan Atas Rencana Penambahan Modal Disetor dengan HMETD (Right Issue), tanggal 23 Juni 2022.</p>
6.	Jaminan	:	<p>a. Jaminan hak tanggungan atas 3 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 823, tanggal 28 Juli 2015, dibuat di hadapan Zuwana Corna Gumanti, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10234/2015, tanggal 3 Agustus 2015.</p> <p>b. Jaminan hak tanggungan atas 2 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 820, tanggal 28 Juli 2015, dibuat di hadapan Zuwana Corna Gumanti, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10242/2015, tanggal 3 Agustus 2015.</p> <p>c. Jaminan hak tanggungan atas 2 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 821, tanggal 28 Juli 2015, dibuat di hadapan Zuwana Corna Gumanti, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10237/2015, tanggal 3 Agustus 2015.</p> <p>d. Jaminan hak tanggungan atas 3 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 824, tanggal 28 Juli 2015, dibuat di hadapan Zuwana Corna Gumanti, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10243/2015, tanggal 3 Agustus 2015.</p> <p>e. Jaminan hak tanggungan atas 3 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 176, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat di hadapan Trimedi, S.H. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 9343/2014, tanggal 2 September 2014.</p> <p>f. Jaminan hak tanggungan atas 8 bidang tanah (SHGB) Perseroan di Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, yang diikat dengan Akta Hak Tanggungan No. 826, Tanggal 28 Juli 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10240/2015, tanggal 3 Agustus 2015.</p>

- I. **Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014, tanggal 28 Oktober 2014, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Perjanjian Kredit No. LII/081/KB BUKOPIN/ADD-PK-REG/X/2022, tanggal 28 Oktober 2022, antara Perseroan, PT Bank KB Bukopin Tbk, dan PT Natura City Developments (NCD).**

1.	Fasilitas Kredit	:	Fasilitas <i>Back to Back Loan</i> dengan plafond sebesar-besarnya Rp9.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Operasional perusahaan.
3.	Bunga	:	1,5% di atas tingkat suku bunga tabungan siaga bukopin
4.	Jatuh Tempo	:	30 Oktober 2023
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	a. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama

			<p>NCD, dengan nominal Rp13.000.000.000.</p> <p>b. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama NCD, dengan nominal Rp5.000.000.000.</p> <p>c. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama NCD, dengan nominal Rp1.000.000.000.</p> <p>Seluruh jaminan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dibebankan dengan hak gadai untuk PT KB Bank Bukopin Tbk (telah diikat berdasarkan Perjanjian Gadai, tanggal 28 Oktober 2014, antara PT KB Bank Bukopin Tbk dan NCD), - Diblokir sampai dengan seluruh fasilitas kredit lunas (telah disetujui berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 28 Oktober 2014, yang ditandatangani oleh NCD), - Satu kesatuan/cross collateral dengan fasilitas kredit Perseroan kepada PT KB Bank Bukopin Tbk.
--	--	--	---

- m. **Perjanjian Kredit No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014, tanggal 24 Juli 2014, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Perjanjian Kredit No. LII/080/KB BUKOPIN/ADD-PK-REG/X/2022, tanggal 31 Oktober 2022, antara Perseroan, PT KB Bank Bukopin Tbk, dan PT Natura City Developments (NCD).**

1.	Fasilitas Kredit	:	Fasilitas <i>Back to Back Loan</i> dengan plafond sebesar-besarnya Rp10.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Operasional perusahaan.
3.	Bunga	:	1,5% di atas tingkat suku bunga tabungan siaga bukopin
4.	Jatuh Tempo	:	30 Oktober 2023
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<p>a. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama NCD, dengan nominal Rp13.000.000.000.</p> <p>b. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama NCD, dengan nominal Rp5.000.000.000.</p> <p>c. Tabungan siaga bisnis badan usaha rupiah, tercatat atas nama NCD, dengan nominal Rp1.000.000.000.</p> <p>Seluruh jaminan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dibebankan dengan hak gadai untuk PT KB Bank Bukopin Tbk (telah diikat berdasarkan Perjanjian Gadai, tanggal 24 Juli 2014, antara PT KB Bank Bukopin Tbk dan NCD), - Diblokir sampai dengan seluruh fasilitas kredit lunas (telah disetujui berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 24 Juli 2014, yang ditandatangani oleh NCD), - Satu kesatuan/cross collateral dengan fasilitas kredit Perseroan

			kepada PT KB Bank Bukopin Tbk.
--	--	--	--------------------------------

- n. **Perjanjian Pinjaman, tanggal 30 Januari 2015, sebagaimana diubah terakhir oleh Addendum VII Perjanjian Pinjaman, tanggal 29 Januari 2021, antara PT Mandala Andalan Prima dengan Perseroan.**

1.	Fasilitas Kredit	:	Rp25.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Penggunaan ekspansi usaha Perseroan
3.	Bunga	:	-
4.	Jatuh Tempo	:	30 Januari 2023
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 19 tanah dengan HGB, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 859, tanggal 4 September 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 09417/2020. 2. 6 tanah dengan SHGB, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 859, tanggal 4 September 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 09417/2020. 3. 15 tanah dengan SPH, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 14, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.

- o. **Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 40, tanggal 14 Mei 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, sebagaimana diubah terakhir oleh Addendum Keempat atas Perjanjian Pengakuan Hutang, tanggal 23 Desember 2022, antara PT Bintang Harapan Desa dengan Perseroan.**

1.	Fasilitas Kredit	:	Rp153.304.063.426
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Modal kerja
3.	Bunga	:	7% per tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2023
4.	Jatuh Tempo	:	31 Desember 2023
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	-
6.	Jaminan	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor yang diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 80, Tanggal 28 Desember 2021, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor. 2. Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor yang

			<p>diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 78, Tanggal 28 Desember 2021, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.</p> <p>3. Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor yang diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 79, Tanggal 28 Desember 2021, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.</p>
7.	Catatan	:	Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

- p. Akta Surat Hutang No. 119, tanggal 18 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir oleh Persesuaian No. 0270/Pers/AOO/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021, antara PT Gunung Geulis Elok Abadi sebagai Debitur, Perseroan sebagai Pemberi Jaminan, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebagai Kreditur.

1.	Fasilitas Kredit	:	Maksimal Rp100.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Modal kerja
3.	Bunga	:	12% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	20 Desember 2022
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	<p>Berdasarkan Perjanjian, tanpa persetujuan tertulis dari Kreditur, Debitur dan/atau Pemberi Jaminan (dalam hal ini Perseroan) melakukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perubahan anggaran dasar, susunan Direksi dan Komisaris serta susunan pemegang saham; dan - Pembagian keuntungan/dividen. <p>Persetujuan atas pelaksanaan PMHMETD serta pengesampingan pembatasan di atas telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Bank Mayapada Internasional Tbk No. 172/EXT/CB-BMI/VII/2022, tanggal 1 Juli 2022.</p>
6.	Jaminan	:	Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor atau dikenal sebagai Komersial Area Sentul City, Komplek Taman Budaya, Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 4, tanggal 9 Januari 2020, yang dibuat di hadapan Desmayani Setianingsih, SH, Mkn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2572/2020 tanggal 12 Maret 2020.
7.	Catatan	:	Perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.

- q. Akta Surat Hutang No. 60, tanggal 19 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir oleh Akta Persesuaian No. 29, tanggal 10 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, antara PT Graha Sejahtera Abadi sebagai Debitur, Perseroan sebagai Pemberi Jaminan, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebagai Kreditur.

1.	Fasilitas Kredit	:	1. Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran I (PTA LINE I) sebesar Rp340.000.000.000 2. Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran II (PTA LINE II) sebesar Rp200.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Modal kerja
3.	Bunga	:	14% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	1. Untuk PTA LINE I sampai dengan 24 Juli 2025 2. Untuk PTA LINE II sampai dengan 21 Oktober 2025
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	Berdasarkan Perjanjian, tanpa persetujuan tertulis dari Kreditor, Debitur dan/atau Pemberi Jaminan (dalam hal ini Perseroan) melakukan: - Perubahan anggaran dasar, susunan Direksi dan Komisaris serta susunan pemegang saham; dan - Pembagian keuntungan/dividen. Persetujuan atas pelaksanaan PMHMETD serta pengesampingan pembatasan di atas telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Bank Mayapada Internasional Tbk No. 171/EXT/CB-BMI/VII/2022, tanggal 1 Juli 2022.
6.	Jaminan	:	- Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 29, tanggal 29 November 2019, yang dibuat di hadapan Desmayani Setianingsih, SH, MKn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2571/2020 tanggal 12 Maret 2020. - Jaminan berupa 1 bidang tanah berupa HGB di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 3 tanggal 7 Januari 2020, yang dibuat di hadapan Desmayani Setianingsih, SH, MKn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04921/2020.

r. **Akta Surat Hutang No. 132, tanggal 24 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, antara Perseroan, PT Bukit Jonggol Asri, dan PT Bank Mayapada Internasional Tbk (PK 132).**

1.	Fasilitas Kredit	:	Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran sebesar Rp400.000.000.000
2.	Tujuan Penggunaan Fasilitas Kredit	:	Modal kerja
3.	Bunga	:	12% per tahun
4.	Jatuh Tempo	:	60 (enam puluh) bulan, termasuk grace periode 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung mulai tanggal 1 Juli 2022 sampai dengan tanggal 1 Juli 2027
5.	Pembatasan terhadap Transaksi	:	Berdasarkan Perjanjian, tanpa persetujuan tertulis dari Kreditor, Debitur dan/atau Pemberi Jaminan (dalam hal ini Perseroan) tidak diperkenankan untuk melakukan: - Perubahan anggaran dasar, susunan Direksi dan Komisaris serta susunan pemegang saham; dan - Pembagian keuntungan/dividen.

			Persetujuan atas pelaksanaan PMHMETD serta pengesampingan pembatasan di atas telah diterima Perseroan berdasarkan Surat PT Bank Mayapada Internasional Tbk No. 173/EXT/CB-BMI/VII/2022, tanggal 1 Juli 2022.
6.	Jaminan	:	<ul style="list-style-type: none"> - Jaminan berupa 93 bidang tanah berupa HGB di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang akan diikat dengan Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut sedang dalam proses pengurusan. - Jaminan berupa 25 bidang tanah berupa HGB di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang akan diikat dengan Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut sedang dalam proses pengurusan. - Jaminan Pribadi dari Kwee Cahyadi Kumala. Akta Borgtocht (jaminan Pribadi) tersebut sedang dalam proses pengurusan.

Perjanjian pembiayaan antara Perseroan dengan pihak Afiliasi dapat dilihat pada tabel Perjanjian dengan Pihak Afiliasi.

Perjanjian dengan pihak ketiga

Perjanjian-perjanjian penting yang dibuat antara Perseroan dan Entitas Anak dengan pihak-pihak ketiga berkaitan dengan kegiatan operasional Perseroan, antara lain sebagai berikut:

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
1.	Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan <i>Third Amendment of Agreement</i> , tanggal 17 Juni 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd	<p>Golden Capital Foundation Ltd memberikan deposit investasi kepada Perseroan sebesar HKD25.000.000. Atas investasi tersebut, apabila Perseroan berhasil menemukan proyek potensial dan dapat diterima oleh Golden Capital Foundation Ltd, maka Perseroan akan memberikan proyek kepada Golden Capital Foundation Ltd.</p> <p>Apabila dalam 1 tahun sejak amandemen perjanjian (17 Juni 2023), Perseroan tidak dapat menemukan investasi potensial dan strategic, maka Perseroan akan mengembalikan deposit investasi setelah dikurangi dengan biaya investasi. Saat ini perjanjian sedang dalam proses perpanjangan dan masih dalam proses pencarian proyek.</p> <p>Untuk perjanjian ini, Perseroan memberikan jaminan berupa 22 tanah dengan HGB, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020.</p>	17 Juni 2023	HKD25.000.000

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>Dalam hal ini, GCF bermaksud untuk berkolaborasi dengan Perseroan, dimana Perseroan dapat memberikan saran terhadap proyek-proyek yang memiliki potensial untuk dijalankan bersama. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan spesifikasi profil proyek yang dijalankan karena tidak ditetapkan pada Perjanjian antara Perseroan dan GCF.</p> <p>Saat ini, Perseroan sedang dalam tahap peninjauan untuk tanah yang paling strategis, sesuai dengan kriteria dan kebutuhan dari GCF. Namun, GCF memiliki opsi untuk membeli tanah yang dijaminan oleh Perseroan apabila tanah tersebut sesuai dengan target proyek dari GCF..</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p>		
2.	<p>Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan <i>Third Amendment of Agreement</i>, tanggal 16 April 2022, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020, antara Perseroan dan Golden Capital Foundation Ltd</p>	<p>Golden Capital Foundation Ltd memberikan deposit investasi kepada Perseroan sebesar HKD95.000.000. Atas investasi tersebut, apabila Perseroan berhasil menemukan proyek potensial dan dapat diterima oleh Golden Capital Foundation Ltd, maka Perseroan akan memberikan proyek kepada Golden Capital Foundation Ltd.</p> <p>Apabila dalam 2 tahun sejak amandemen perjanjian (16 April 2022), Perseroan tidak dapat menemukan investasi potensial dan strategic, maka Perseroan akan mengembalikan deposit investasi setelah dikurangi dengan biaya investasi.</p> <p>Untuk perjanjian ini, Perseroan memberikan jaminan berupa 32 tanah dengan HGB, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1127, tanggal 2 November 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, SH, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12392/2020</p>	16 April 2024	HKD95.000.000

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>Selain itu, Perseroan juga menjaminkan 3 tanah dengan SPH, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 59, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>Dalam hal ini, GCF bermaksud untuk berkolaborasi dengan Perseroan, dimana Perseroan dapat memberikan saran terhadap proyek-proyek yang memiliki potensial untuk dijalankan bersama. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan spesifikasi profil proyek yang dijalankan karena tidak ditetapkan pada Perjanjian antara Perseroan dan GCF.</p> <p>Saat ini, Perseroan sedang dalam tahap peninjauan untuk tanah yang paling strategis, sesuai dengan kriteria dan kebutuhan dari GCF. Namun, GCF memiliki opsi untuk membeli tanah yang dijaminkan oleh Perseroan apabila tanah tersebut sesuai dengan target proyek dari GCF.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p>		
3.	Perjanjian, tanggal 4 Oktober 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Ketiga Perjanjian, tanggal 1 Oktober 2021, antara Perseroan dengan PT Alam Raya Hijau	<p>Para pihak sepakat untuk melakukan kerja sama investasi untuk mencari investasi dalam proyek strategis untuk PT Alam Raya Hijau (ARH) melalui Perseroan sebagai Penasihat Proyek.</p> <p>Apabila Perseroan berhasil mencarikan investasi yang diterima dan disetujui oleh ARH, maka Perseroan akan menyerahkan investasi proyek tersebut kepada ARH dalam bentuk yang disepakati oleh Para Pihak dan ARH wajib untuk memberikan komisi kepada Perseroan sebesar 2% dari nilai investasi.</p> <p>Apabila sampai 1 Oktober 2023 tidak ditemukan investasi yang sesuai dengan profil investasi dan bisnis ARH, maka Para Pihak sepakat bahwa Perseroan akan mengembalikan <i>refundable</i> deposit</p>	1 Oktober 2023	Rp250.000.000.000

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>sejumlah Rp250.000.000.000.</p> <p>Untuk perjanjian ini, Perseroan memberikan jaminan berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 26 tanah dengan SHGB, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990, tanggal 29 September 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10979/2020. 2. 62 tanah dengan SPH, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 21, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. 3. 15 tanah dengan HGB, terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990, tanggal 29 September 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10979/2020. 4. 94 tanah dengan SPH, terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 21, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. 5. 45 tanah dengan HGB, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990, tanggal 29 September 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10979/2020. 6. 10 tanah dengan HGB, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990, tanggal 29 September 2020, dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10979/2020. 		

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>Dalam hal ini, ARH bermaksud untuk berkolaborasi dengan Perseroan, dimana Perseroan dapat memberikan saran terhadap proyek-proyek yang memiliki potensial untuk dijalankan bersama. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan spesifikasi profil proyek yang dijalankan karena tidak ditetapkan pada Perjanjian antara Perseroan dan ARH.</p> <p>Saat ini, Perseroan sedang dalam tahap peninjauan untuk tanah yang paling strategis, sesuai dengan kriteria dan kebutuhan dari ARH. Namun, ARH memiliki opsi untuk membeli tanah yang dijamin oleh Perseroan apabila tanah tersebut sesuai dengan target proyek dari ARH.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p>		
4.	<p>Perjanjian, tanggal 12 Oktober 2018, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Daya Kharisma Nusantara,</p>	<p>Para pihak sepakat untuk melakukan kerjasama investasi untuk mencari investasi dalam proyek strategis untuk PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) melalui Perseroan sebagai Penasihat Proyek.</p> <p>Apabila Perseroan berhasil mencarikan investasi yang diterima dan disetujui oleh DKN, maka Perseroan akan menyerahkan investasi proyek tersebut kepada DKN dalam bentuk yang disepakati oleh Para Pihak dan DKN wajib untuk memberikan komisi kepada Perseroan sebesar 2% dari nilai investasi.</p> <p>Apabila sampai 1 Oktober 2023 tidak ditemukan investasi yang sesuai dengan profil investasi dan bisnis DKN, maka Para Pihak sepakat bahwa Perseroan akan mengembalikan <i>refundable</i> deposit sejumlah Rp300.000.000.000.</p> <p>Untuk perjanjian ini, Perseroan memberikan jaminan berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 tanah dengan HGB, terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian 	1 Oktober 2023	Rp300.000.000.000

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>Hak Tanggungan No. 1245, tanggal 24 November 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03657/2021</p> <p>2. 128 tanah dengan SPH, terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 16, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>3. 13 tanah dengan HGB, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1245, tanggal 24 November 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03657/2021</p> <p>4. 12 tanah dengan SPH, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 16, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>5. 3 tanah dengan HGB, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1245, tanggal 24 November 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03657/2021</p> <p>6. 8 tanah dengan SPH, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 16, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>7. 32 tanah dengan HGB, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1245, tanggal 24 November 2020, yang dibuat di hadapan Leny Daisyastri, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03657/2021</p> <p>8. 23 tanah dengan SPH, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang,</p>		

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diikat dengan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 16, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.</p> <p>Dalam hal ini, DKN bermaksud untuk berkolaborasi dengan Perseroan, dimana Perseroan dapat memberikan saran terhadap proyek-proyek yang memiliki potensial untuk dijalankan bersama. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan spesifikasi profil proyek yang dijalankan karena tidak ditetapkan pada Perjanjian antara Perseroan dan DKN.</p> <p>Saat ini, Perseroan sedang dalam tahap peninjauan untuk tanah yang paling strategis, sesuai dengan kriteria dan kebutuhan dari DKN. Namun, DKN memiliki opsi untuk membeli tanah yang dijaminan oleh Perseroan apabila tanah tersebut sesuai dengan target proyek dari DKN.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p>		
5.	Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Fajar Abadi Masindo	<p>Para pihak sepakat untuk melakukan kerjasama investasi untuk mencari investasi dalam proyek strategis untuk PT Fajar Abadi Masindo (FAM) melalui Perseroan sebagai Penasihat Proyek.</p> <p>Apabila Perseroan berhasil mencarikan investasi yang diterima dan disetujui oleh FAM, maka Perseroan akan menyerahkan investasi proyek tersebut kepada FAM dalam bentuk yang disepakati oleh Para Pihak dan FAM wajib untuk memberikan komisi kepada Perseroan sebesar 2% dari nilai investasi.</p> <p>Apabila sampai 21 Agustus 2023 tidak ditemukan investasi yang sesuai dengan profil investasi dan bisnis FAM, maka Para Pihak sepakat bahwa Perseroan akan mengembalikan <i>refundable</i> deposit sejumlah Rp15.000.000.000.</p> <p>Untuk perjanjian ini, Perseroan memberikan</p>	21 Agustus 2023	Rp15.000.000.000

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>jaminan berupa 22 tanah dengan SPH, terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang diikat dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 18, tanggal 12 Juni 2020, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor.</p> <p>Dalam hal ini, FAM bermaksud untuk berkolaborasi dengan Perseroan, dimana Perseroan dapat memberikan saran terhadap proyek-proyek yang memiliki potensial untuk dijalankan bersama. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan spesifikasi profil proyek yang dijalankan karena tidak ditetapkan pada Perjanjian antara Perseroan dan FAM.</p> <p>Saat ini, Perseroan sedang dalam tahap peninjauan untuk tanah yang paling strategis, sesuai dengan kriteria dan kebutuhan dari FAM. Namun, FAM memiliki opsi untuk membeli tanah yang dijaminan oleh Perseroan apabila tanah tersebut sesuai dengan target proyek dari FAM.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p>		
6.	Perjanjian Homologasi	<p>Perseroan telah mengajukan rencana perdamaian yang telah disetujui oleh para kreditur serta disahkan menjadi Perjanjian Homologasi oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan No. 24/Pdt.SUS-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.</p> <p>Adapun Perjanjian Homologasi mengatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut:</p> <p><u>Ketentuan Umum Rencana Perdamaian</u></p> <p>Perjanjian Homologasi mengatur bahwa Perseroan diperkirakan memerlukan waktu hingga 3 tahun sejak tanggal homologasi untuk menyelesaikan program pemulihan keadaan operasional.</p> <p><u>Ketentuan Khusus Rencana Perdamaian</u></p> <p>1. <u>Rencana Penyelesaian terhadap kreditor</u></p>	-	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p><u>separatis</u></p> <p>Perseroan sepakat untuk menyelesaikan seluruh fasilitas kredit dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank QNB Indonesia Tbk, PT Bank KB Bukopin Tbk, Pemegang <i>Medium Term Notes (MTN)</i>, PT Izumi Sentul Realty, serta tagihan atas biaya tertentu dari PT Izumi Sentul Realty dan kreditur separatis lainnya. Adapun tata cara dan skema penyelesaian masing-masing kreditur separatis diatur lebih lanjut dalam Perjanjian Homologasi yang kemudian ditindaklanjuti dengan addendum perjanjian masing-masing fasilitas kredit.</p> <p>2. <u>Rencana penyelesaian terhadap kreditor konkuren:</u></p> <p>Perseroan sepakat untuk menyelesaikan tagihan atas pelaksanaan kewajiban kepada PT AEON Mall Indonesia, Genting Property Sdn Bhd, PT Ciptadana Capital, PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, Vendor dan Supplier, serta beberapa kreditur terkait dengan pembangunan dan penyerahan unit properti oleh Perseroan. Adapun tata cara dan skema penyelesaian masing-masing kreditur konkuren diatur lebih lanjut dalam Perjanjian Homologasi.</p> <p><u>Ketentuan mengenai Wanprestasi</u></p> <p>Tidak dipenuhinya satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Homologasi ini yang disepakati oleh dan antara Perseroan dengan kreditor manapun untuk menerapkan ketentuan dalam Perjanjian Homologasi yang hal tersebut tidak diperbaiki dalam jangka waktu 30 hari sejak kreditor menyampaikan surat pemberitahuan terjadinya kelalaian akan dianggap sebagai wanprestasi.</p>		
7.	Perjanjian Kerjasama Penunjukan Agen Pembelian Tanah, tanggal 3 Januari 2023, antara Perseroan dengan SPS	<p>Perseroan sepakat untuk menunjuk dan memberikan tugas kepada SPS untuk membantu Perseroan dalam rangka pembelian lahan/tanah di Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor.</p> <p>Nilai transaksi yang disepakati adalah sampai dengan Rp1.122.472.500.000. Adapun dalam pembelian lahan/tanah, SPS berhak mendapatkan <i>fee</i> dari Perseroan sebesar 0,1% dari nilai transaksi.</p> <p>SPS selaku Agen Pembelian Tanah berkewajiban</p>	3 Januari 2024	0,1% dari nilai perjanjian

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		<p>untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminan kepada pihak ketiga. SPS bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku.</p> <p>Perjanjian ini berlaku selama 12 bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini, yaitu 3 Januari 2023.</p>		
8.	<p>Perjanjian Kerjasama Penunjukan Agen Pembelian Tanah, tanggal 3 Januari 2023, antara Perseroan dengan IPB</p>	<p>Perseroan sepakat untuk menunjuk dan memberikan tugas kepada IPB untuk membantu Perseroan dalam rangka pembelian lahan/tanah di Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor.</p> <p>Nilai transaksi yang disepakati adalah sampai dengan. Adapun dalam pembelian lahan/tanah, IPB berhak mendapatkan <i>fee</i> dari Perseroan sebesar 0,1% dari nilai transaksi.</p> <p>IPB selaku Agen Pembelian Tanah berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminan kepada pihak ketiga. IPB bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku.</p> <p>Perjanjian ini berlaku selama 12 bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini, yaitu 3 Januari 2023.</p>	3 Januari 2024	0,1% dari nilai perjanjian
9.	<p>Perjanjian Kerjasama Penunjukan Agen Pembelian Tanah, tanggal 3 Januari 2023, antara Perseroan dengan SJP</p>	<p>Perseroan sepakat untuk menunjuk dan memberikan tugas kepada SJP untuk membantu Perseroan dalam rangka pembelian lahan/tanah di Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor.</p> <p>Nilai transaksi yang disepakati adalah sampai dengan Rp1.610.670.000.000. Adapun dalam pembelian lahan/tanah, SJP berhak mendapatkan <i>fee</i> dari Perseroan sebesar 0,1% dari nilai transaksi.</p> <p>SJP selaku Agen Pembelian Tanah berkewajiban untuk memeriksa dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi bagian dari sengketa dan tidak dijaminan kepada pihak ketiga. SJP bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dan/atau kerugian yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian ini sepanjang hal</p>	3 Januari 2024	0,1% dari nilai perjanjian

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak
		tersebut menyimpang dari ketentuan dan peraturan yang berlaku. Perjanjian ini berlaku selama 12 bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini, yaitu 3 Januari 2023.		

Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi

Setiap transaksi antara Perseroan dengan para pihak yang memiliki hubungan istimewa tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan, kondisi dan/atau persyaratan yang wajar, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam setiap transaksi.

Tidak terdapat transaksi hubungan istimewa lainnya selain yang telah diungkapkan dalam prospektus ini.

Tidak terdapat kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak melakukan transaksi-transaksi dengan pihak-pihak yang memiliki hubungan berelasi, sebagai berikut:

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
Perjanjian Pengakuan Utang					
1.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara BJA dengan Perseroan.	BJA merupakan anak perusahaan Perseroan. Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari BJA sejumlah Rp571.207.559.111 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan BJA dengan ketentuan sebagai berikut: (a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut: i. Pembayaran secara tunai; ii. Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak. (b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian. Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp571.207.559.111	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan seharusnya menggunakan penilai dan melakukan keterbukaan informasi karena Perjanjian Material yang diikat oleh Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang tidak dapat dikecualikan berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
2.	<p>Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara SGC dengan Perseroan.</p>	<p>SGC merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari SGC sejumlah Rp42.864.620.840 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan SGC dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> i. Pembayaran secara tunai; ii. Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak. 2. Perseroan wajib melunasi 	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp40.926.035.222	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
3.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, , sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara GGEA dengan Perseroan.	<p>GGEA merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari GGEA sejumlah Rp57.600.000.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan GGEA dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp57.600.000.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
4.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara BPM dengan Perseroan.	<p>BPM merupakan anak perusahaan Perseroan melalui PT Aftanesia Raya (AR).</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari BPM sejumlah Rp14.870.155.937 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan BPM dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp14.870.155.937	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
5.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara AR dengan Perseroan	<p>AR merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari AR sejumlah Rp81.749.216.282 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan AR dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp81.749.216.282	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
6.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Hutang, tanggal 30 Desember 2022, antara SGS dengan Perseroan	<p>SGS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari SGS sejumlah Rp249.900.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan SGS dengan ketentuan sebagai berikut:</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp249.900.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
7.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara SCP	<p>SCP merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari SCP sejumlah Rp1.500.000.000 dan oleh karenanya setuju untuk</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp1.500.000.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
	dengan Perseroan	<p>membuat pengakuan utang dengan SCP dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
8.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah	<p>GI merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp131.284.477.597	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
	<p>dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara GI dengan Perseroan</p>	<p>Perseroan menerima pinjaman dari GI sejumlah Rp131.284.477.597 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan GI dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
9.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara KMS dengan Perseroan	<p>KMS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari KMS sejumlah Rp51.161.209.704 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan KMS dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp51.161.209.704	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
10.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara KPS dengan Perseroan	<p>KPS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari KPS sejumlah Rp126.970.400 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan KPS dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp126.970.400	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
11.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022 antara JSG dengan Perseroan	<p>JSG merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari JSG sejumlah Rp4.022.400.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan JSG dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp4.022.400.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
12.	<p>Perjanjian Hutang, tanggal 31 Desember 2020, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Hutang tanggal 30 Desember 2022, antara GSA dengan Perseroan</p>	<p>GSA merupakan perusahaan asosiasi Perseroan.</p> <p>Perseroan memiliki kewajiban kepada GSA sejumlah Rp3.566.086.817 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sejak ditandatangani Perjanjian ini.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp3.566.086.817	-
13.	<p>Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara PT Centerra Manajemen Properti (CMP) dengan Perseroan</p>	<p>CMP merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari CMP sejumlah Rp62.499.000 dan oleh karenanya setuju untuk</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp62.499.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>membuat pengakuan utang dengan CMP dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Perjanjian ini berlaku selama 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Sampai dengan Tanggal Prospektus, Perseroan belum melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
14.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) dengan Perseroan	<p>GRSA merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan menerima pinjaman dari GRSA sejumlah Rp213.039.859.544 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan GRSA dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) Perseroan sepakat untuk melunasi utang dengan salah</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp213.039.859.544	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) Perseroan wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Perjanjian ini berlaku selama 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Sampai dengan Tanggal Prospektus, Perseroan belum melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
Perjanjian Pengakuan Piutang					
15.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan SAN	<p>SAN merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada SAN sejumlah Rp9.156.581.702 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan SAN dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) SAN sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp9.156.581.702	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) SAN wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
16.	<p>Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 30 Desember 2021 sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan GGEA.</p>	<p>GGEA merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada GGEA sejumlah Rp19.422.673.438 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan GGEA dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) GGEA sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp19.422.673.438	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) GGEA wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
17.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan SGC.	<p>SGC merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada SGC sejumlah Rp40.648.928.534 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan SGC dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) SGC sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp40.648.928.534	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) SGC wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
18.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan GRSA	<p>GRSA merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada GRSA sejumlah Rp317.885.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan GRSA dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) GRSA sepakat untuk melunasi</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp317.885.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) GRSA wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
19.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021 sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan kepada	BPM merupakan anak perusahaan Perseroan melalui AR. Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada BPM sejumlah Rp639.531.586 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan BPM dengan	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp639.531.586	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
	BPM.	<p>ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) BPM sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) BPM wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
20.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember	<p>BJA merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada BJA sejumlah Rp739.347.505.173 dan oleh</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp739.347.505.173	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
	2022, antara Perseroan dengan BJA	<p>karenanya setuju untuk membuat pengakuan utang dengan BJA dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) BJA sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) BJA wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan seharusnya menggunakan penilai dan melakukan keterbukaan informasi karena Perjanjian Material yang diikat oleh Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang tidak dapat dikecualikan berdasarkan POJK 42/2020.</p>			

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
21.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan CMP	<p>CMP merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada CMP sejumlah Rp19.507.500 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan CMP dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) CMP sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) CMP wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp19.507.500	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
22.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan GI	<p>GI merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada GI sejumlah Rp58.292.541.218 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan GI dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) GI sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) GI wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp58.292.541.218	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
23.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan KMS	<p>KMS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada KMS sejumlah Rp4.000.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan KMS dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) KMS sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Pembayaran secara tunai; ii. Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak. <p>(b) KMS wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp4.000.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		<p>berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
24.	<p>Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan KPS</p>	<p>KPS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada KPS sejumlah Rp700.267.934 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan KPS dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) KPS sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Pembayaran secara tunai; ii. Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak. <p>(b) KPS wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp700.267.934	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
25.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan SPP	<p>SPP merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada SPP sejumlah Rp12.867.560.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan SPP dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) SPP sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) SPP wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp12.867.560.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan seharusnya menggunakan penilai dan melakukan keterbukaan informasi karena Perjanjian Material yang diikat oleh Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang tidak dapat dikecualikan berdasarkan POJK 42/2020.			
26.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan JSG	<p>JSG merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman kepada JSG sejumlah Rp20.375.000 dan oleh karenanya setuju untuk membuat pengakuan piutang dengan JSG dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>(a) JSG sepakat untuk melunasi utang dengan salah satu atau kombinasi dari cara-cara sebagai berikut:</p> <p>(i) Pembayaran secara tunai;</p> <p>(ii) Cara lainnya yang disepakati oleh Para Pihak.</p> <p>(b) JSG wajib melunasi utang pada tanggal jatuh tempo Perjanjian yaitu selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal Perjanjian.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020</p>	12 bulan sejak tanggal Perjanjian.	Rp20.375.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.			
27.	Perjanjian Hutang tanggal 31 Desember 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan GSA	<p>GSA merupakan perusahaan asosiasi Perseroan.</p> <p>GSA mengakui bahwa GSA memiliki kewajiban kepada Perseroan sejumlah Rp199.648.000.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42/2020 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 berdasarkan Surat No. 77/SC-CS/VIII/2022, tanggal 24 Agustus 2022, perihal Pelaporan Keterbukaan Informasi PT Sentul City Tbk. Namun, pelaporan yang telah dilakukan Perseroan belum sesuai dengan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 di mana Perseroan telah melampaui batas waktu penyampaian laporan kepada OJK yang ditentukan sebagaimana diatur berdasarkan POJK 42/2020.</p>	1 tahun sejak tanggal Perjanjian.	Rp199.648.000	-
28.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, sebagaimana diubah dengan Perjanjian	<p>SGS merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan memberikan pinjaman</p>	1 tahun sejak tanggal Perjanjian.	Rp168.725.000.	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
	Pengakuan Utang tanggal 30 Desember 2022, antara Perseroan dengan SGS	<p>kepada SGS sejumlah Rp168.725.000.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42 sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17, karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Sampai dengan Tanggal Prospektus, Perseroan belum melakukan pelaporan kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020.</p>			
Perjanjian Piutang					
29.	Perjanjian Pinjaman tanggal 28 Juni 2013, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Addendum VIII Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Juni 2022, antara Perseroan dan PT Natura City Developments Tbk (NCD)	<p>NCD merupakan anak perusahaan Perseroan.</p> <p>Perseroan sepakat untuk memberikan pinjaman kepada NCD sebesar Rp20.000.000.000 (Berdasarkan Addendum VIII Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Juni 2022 tersisa Rp1.252.406.035) yang digunakan untuk membiayai kepentingan ekspansi usaha NCD. NCD berkewajiban melakukan pelunasan pinjaman pada jatuh tempo atau pada saat perjanjian ini berakhir atau pada waktu lain dalam hal dilakukan perpanjangan atas perjanjian ini.</p> <p>Adapun, utang tersebut tidak dikenakan bunga.</p> <p>Tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana dimaksud POJK 42 (dahulu Peraturan No. IX.E.1) sehubungan dengan transaksi ini, serta transaksi ini bukan merupakan material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17 (dahulu Peraturan No. IX.E.2), karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.</p> <p>Sampai dengan Tanggal Prospektus,</p>	Sampai dengan 30 Juni 202	Rp20.000.000.000	-

No.	Perjanjian	Ruang Lingkup	Jangka Waktu	Nilai Kontrak	Catatan
		Perseroan belum melakukan pelaporan dan penyampaian Keterbukaan Informasi kepada OJK sebagai pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 (dahulu Peraturan No. IX.E.1).			

J. KEGIATAN USAHA

Uraian singkat terkait kegiatan usaha Kelompok Usaha Perseroan sebagai entitas induk sebagaimana dicantumkan pada Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan meliputi bidang konstruksi, real estat dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama

- (a) Bidang konstruksi, antara lain:
 - (i) Konstruksi Gedung Hunian;
 - (ii) Konstruksi Gedung Perkantoran;
 - (iii) Konstruksi Gedung Perbelanjaan;
 - (iv) Konstruksi Gedung Kesehatan;
 - (v) Konstruksi Gedung Pendidikan;
 - (vi) Konstruksi Gedung Penginapan;
 - (vii) Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga;
 - (viii) Konstruksi Gedung lainnya.
- (b) Bidang Real Estat, antara lain:
 - (i) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
 - (ii) Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak.
- (c) Kawasan Industri.

Kegiatan Usaha Penunjang

- (a) Kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan, antara lain:
 - (i) Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal;
 - (ii) Konstruksi Bangunan Sipil;
 - (iii) Konstruksi Sentral Telekomunikasi;
 - (iv) Konstruksi Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas;
 - (v) Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih;

- (vi) Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase.
- (b) Perdagangan Besar atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak;
- (c) Aktivitas Kebersihan Umum Bangunan;
- (d) Instalasi Listrik;
- (e) Instalasi Telekomunikasi;
- (f) Instalasi Saluran Air (Plumbing);
- (g) Instalasi Mekanikal;
- (h) Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang Yang Utamanya Makanan, Minuman atau Tembakau Bukan di Minimarket/Supermarket/Hypermarket (Tradisional);
- (i) Perdagangan Eceran Minuman Beralkohol;
- (j) Perdagangan Eceran Minuman Tidak Beralkohol;
- (k) Hotel Bintang;
- (l) Restoran;
- (m) Bar;
- (n) Rumah Minum/Kafe.

UMUM

PT Sentul City Tbk yang didirikan pada tahun 1993 dan menjadi perusahaan publik pada tahun 1997 (dengan kode saham BKSL) adalah developer di balik Sentul City, kota mandiri yang terintegrasi dan berlokasi strategis di antara Jakarta Selatan dan Bogor. Kegiatan usaha berdasarkan anggaran dasar adalah berusaha dalam bidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai gedung, antara lain tetapi tidak terbatas pada gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut; dan bidang real estate dan developer termasuk pengolahan, pematangan, pengurangan, pengerukan dan penggalian tanah, namun kegiatan usaha yang telah benar benar dijalankan saat ini adalah real estate.

Sentul City adalah kota mandiri ber-master plan pertama dan terbesar di Indonesia yang mengintegrasikan alam, akses strategis, serta fasilitas-fasilitas premium untuk memenuhi gaya hidup modern yang dekat dengan alam (green living). Dengan lahan sebesar 3.100 hektar yang penuh dengan kehijauan dan pemandangan indah, Sentul City menerapkan pengembangan perkotaan hijau yang inovatif dan berkesinambungan untuk kebutuhan hunian, rekreasi, dan bekerja.

Design arsitektur yang berskala internasional, Sentul City berhasil menyuguhkan konsep eco city yang unik dan tercermin dari keanekaragaman hayati di jalan utama sepanjang 6,2 km dengan lebih dari 6.000 pohon dan 49 jenis tanaman. Hasil karya Sentul City ini telah banyak mendapatkan berbagai penghargaan bergengsi, seperti "Green Open Space & Green Waste Water Management", "The Signature Township with Eco-Friendly and Green Iconic", dan "Green Property Awards" untuk Aeon Mall Sentul City, pusat perbelanjaan terbesar di Kabupaten Bogor.

Sebagai one stop living city, Sentul City memiliki berbagai fasilitas diantaranya international circuit, SICC Convention Center, AEON Mall, IKEA, IBM Data Centre, Jungle Land Theme Park, 3 x 18 – hole Golf Courses, EMC Hospital, Tazkia University, BPK Penabur, Sampoerna Academy, The Alana Hotel, BCA Training Centre, Taman Budaya, Sentul Tower Apartment, Ah Poong Culinary Centre, Sekolah Pelita Harapan, Trisakti University, Aston Hotel, Harris Hotel, dan masih banyak lagi.

Dalam mengoptimalkan kinerjanya, Sentul City juga membuka ruang bagi para investor melalui strategi sinergitas dan kolaborasi untuk mengembangkan bisnis di kawasan Sentul City melalui pola jual beli putus, joint venture (JV) dan KSO. Pada kuartal I tahun 2021 misalnya, Sentul City berhasil menyelesaikan transaksi dengan genting properti yang sudah

digagas sejak lama. Adapun saat ini dalam pipeline Sentul City, terdapat 7 pengembang/developer maupun investor berskala asing dan lokal yang tengah dalam proses due diligence.

Dalam usaha untuk menjadikan Sentul City sebagai eco city yang terdepan dan terintegrasi, kedepannya Sentul City akan mempersiapkan proyek Kota 2 Sentul City di area kurang lebih 250 hektar, dimana objek seluas 250 hektar tersebut sudah mendapatkan izin lokasi dan master plan yang telah disahkan oleh Bupati Kabupaten Bogor. Hal ini diperkuat dengan komitmen perusahaan untuk menanamkan budaya perusahaan kuat bagi seluruh stakeholder perusahaan, dengan mengusung tema “we care...”.



Pengembangan Properti

Berikut merupakan kontribusi marketing sales dari masing-masing kawasan:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Penjualan	31 Desember			
	2018	2019	2020	2021
Berdasarkan Lokasi				
Taman Equator		497,6		
Green Mountain		9.901,1	9238,1	6.757
The Alana	7.147,6			
Pine Forest		781,7	1.909	
River View	5.406,9	6.195		
Saffron Noble	121.099,7	18.825,2	6.838,5	5.862,1
Sentul Tower	3.238,5			
Spring Mountain	35.856,9	773,5		
Golf Spring	23.000			
Centronia	2.685,4			
Terrace Hill	8.768,4	3.736	1.454,5	
Ruko Green niaga		954,5		
Bukit Golf Hijau				2.727,2
Ruko Paragon		4.220		
Ruko STA Niaga	1.609,7	2.790,-		
Taman Alpensia	4.224,8		2.362,7	
Taman Andalusia				1.955,4
The Beverly	1.201,5		900	1.772,7
Taman Casablanca	1.490,9		7.546,3	1.503,4

Ruko CBD Niaga	2.212,7			2.272,7
England Park			883,6	
Empire Park			2.500,-	
Sierra Madre			11.496,1	
Albros			1.500	
Santorini	4.433,3			
Wu Guanzhong	16.222,6			
Shopping Arcade	927,4			





K. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah mendaftarkan Hak Atas Kekayaan Intelektual berupa:

No.	Nama Merek	Nomor Pendaftaran dan Tanggal Penerimaan	Kelas	Jangka Waktu Perlindungan Merek
1.	Ah Poong	Nomor Pendaftaran: IDM000591691 Tanggal Pendaftaran: 3 September 2015	25	3 September 2025
2.	Ah Poong	Nomor Pendaftaran: IDM000646213 Tanggal Pendaftaran: 3 September 2015	43	3 September 2025
3.	Aphung	Nomor Pendaftaran: IDM000488142 Tanggal Pendaftaran: 13 Maret 2013	43	13 Maret 2023
4.	Ahpung	Nomor Pendaftaran: IDM000488140 Tanggal Pendaftaran: 13 Maret 2013	43	13 Maret 2023
5.	Apung	Nomor Pendaftaran: IDM000488141 Tanggal Pendaftaran: 13 Maret 2013	43	13 Maret 2023
6.	Info Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000608246 Tanggal Pendaftaran: 6 April 2016	16	6 April 2026
7.	Opus	Nomor Pendaftaran: IDM000736925 Tanggal Pendaftaran: 1 Februari 2018	36	1 Februari 2028
8.	Opus Park	Nomor Pendaftaran: IDM000736831	36	1 Februari 2028

No.	Nama Merek	Nomor Pendaftaran dan Tanggal Penerimaan	Kelas	Jangka Waktu Perlindungan Merek
		Tanggal Pendaftaran: 1 Februari 2018		
9.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659865 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	13	16 November 2026
10.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659880 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	14	16 November 2026
11.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659872 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	15	16 November 2026
12.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659873 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	16	16 November 2026
13.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000662560 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	17	16 November 2026
14.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659871 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	18	16 November 2026
15.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659869 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	19	16 November 2026
16.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659866 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	21	16 November 2026
17.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000659867 Tanggal Pendaftaran: 16 November 2016	34	16 November 2026
18.	Sentul City	Nomor Pendaftaran: IDM000171660 Tanggal Pendaftaran: 31 Juli 2008	36	28 Desember 2026 (perpanjangan)

L. PERIZINAN

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah mendaftarkan Perizinan berupa:

No.	Perizinan	Masa Berlaku
Perizinan Operasional		
1.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata No. 556/005.06/0026/DPMPSTP/2018, tanggal 26 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	Berlaku selama perusahaan melakukan kegiatan usahanya

No.	Perizinan	Masa Berlaku
2.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata, tanggal 26 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Sistem OSS	Berlaku selama perusahaan melakukan kegiatan operasional sesuai ketentuan perundang-undangan
3.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata, tanggal 26 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Sistem OSS	Berlaku selama perusahaan melakukan kegiatan operasional sesuai ketentuan perundang-undangan
4.	Sertifikat Standar No. 91203033805610001, tanggal 26 Maret 2018 yang diterbitkan oleh OSS	Berlaku selama Pelaku Usaha menjalankan kegiatan usaha
5.	Sertifikat Laik Sehat Hotel No. 02.10.09/909/00010/DPMPSTP/2019, tanggal 15 Juli 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
6.	Sertifikat Laik Fungsi No. 556.71/011/KWP-SLF/VII/2018, tanggal 7 Agustus 2018, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor	7 Agustus 2023
7.	Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/358/KPTS/SP-DRTP/2016 tentang Pengesahan Site Plan Kondotel Cluster 27-A, tanggal 8 Desember 2016	-
8.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.1/001/00043/BPT/2012 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada Perseroan untuk Memperoleh Tanah seluas ±1.800.000 m ² yang Diperlukan dalam Rangka Pembangunan Perumahan di Desa Citaringgul, Cipambuan, Kadumanggu, Babakan Madang, Sumur Batu, Bojong Koneng, dan Cijayanti Kec. Babakan Madang dan Desa Cadasngampar Kec. Sukaraja, tanggal 3 April 2012.	-
9.	Keputusan Bupati Bogor No. 591/460/Kpts/Huk/2008 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada Perseroan untuk Memperoleh Tanah seluas ±503 m ² yang Diperlukan dalam Rangka Pembangunan Perumahan dan Agrowisata Terpadu di Desa Sumur Batu, Cijayanti, Citaringgul, Bojongkoneng, Cipambuan, Kadumanggu, Karang Tengah Kec. Babakan Madang dan Desa Tajur Kec. Citereup, serta Desa Cadasngampar Kec. Sukaraja, tanggal 23 September 2008.	-
10.	Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 tentang Pemberian Izin Lokasi seluas ±2.465 Ha terletak di Desa Babakan Madang, Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Citaringgul Desa Bojongkoneng, Desa Cipambuan, Desa Kadumangu Kec. Citereup dan Desa Cadasngampar Kec. Kedunghalang Kab. Dati II Bogor, untuk Pembangunan Perumahan, Perhotelan, Pusat Perdagangan, dan Kawasan Wisata serta Fasilitas Pendukung Lainnya, atas nama PT Royal Sentul Highlands, tanggal 18 Mei 1995.	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
11.	Surat Izin Usaha Perdagangan, tanggal 6 Maret 2019, yang diterbitkan oleh Sistem OSS	Berlaku selama perusahaan melakukan kegiatan operasional sesuai ketentuan perundang-undangan
12.	Keputusan Bupati Bogor No. 556/087/Kpts-DAM/BLH/2013 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Pengembangan Kegiatan Perumahan, Perhotelan, Pusat Perdagangan, dan Kawasan Wisata Serta Fasilitas Pendukung Lainnya di Desa Kadumanggu, Cipambuan, Citaringgul, Babakan Madang, Cijayanti, Sumur Batu, Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang dan Desa Cadas Ngampar Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor oleh Perseroan	-
13.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB-UMKU) Sertifikat Laik Sehat – Di Wilayah PB – UMKU No. 912030338056100030002, tanggal 19 September 2022, yang diterbitkan oleh Bupati Bogor/Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor	15 Agustus 2025
14.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (" PKKPR ") untuk Kegiatan Usaha No. 06012310213201038, tanggal 6 Januari 2023, yang diterbitkan oleh Bupati Bogor/Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor, untuk luas tanah yang dimohonkan sebesar 758,50 Hektar dan terletak di Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor	3 tahun sejak PKKPR diterbitkan
15.	PKKPR untuk Kegiatan Usaha No. 06012310213201039, tanggal 6 Januari 2023, yang diterbitkan oleh Bupati Bogor/Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor, untuk luas tanah yang dimohonkan sebesar 1.587 Hektar dan terletak di Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor	3 tahun sejak PKKPR diterbitkan
16.	PKKPR untuk Kegiatan Usaha 06012310213201042, tanggal 6 Januari 2023, yang diterbitkan oleh Bupati Bogor / Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor, untuk luas tanah yang dimohonkan sebesar 27,15 Hektar dan terletak Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor	3 tahun sejak PKKPR diterbitkan
Izin Mendirikan Bangunan		
17.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648/003.1.I/00823/DPMPSTSP/2017, tanggal 7 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
18.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648/003.1.I/00367/DPMPSTSP/2019, tanggal 17 September 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
19.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648/003.1.I/00484/DPMPSTSP/2019, tanggal 1 Oktober 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
20.	Izin Mendirikan Bangunan No.	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
	648/003.1.I/00265/DPMPTSP/2019, tanggal 16 Mei 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	
21.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648/003.1.I/00842/DPMPTSP/2017, tanggal 14 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
22.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648/003.1.I/00284/DPMPTSP/2017, tanggal 18 April 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
23.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung No. 648/003.2.1/00114/BPT/2017, tanggal 13 Maret 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor	-
24.	Izin Mendirikan Bangunan No. 643.4/142/PP-DCK/2002, tanggal 20 Juni 2002, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	-
25.	Izin Mendirikan Bangunan No. 644.2/136/TRB/2001, tanggal 25 Juni 2001, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Bogor	-
26.	Izin Mendirikan Bangunan No. 640.6/1.185/XII/PP-DCK/2008, tanggal 17 Desember 2008, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	-
27.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.11/00050/DPMPTSP/201, tanggal 1 Februari 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
28.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/99/TKB/1999, tanggal 16 Maret 1999, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Bangunan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor	-
29.	Izin Mendirikan Bangunan No. 435/151/PP-DCK/2002, tanggal 2 Juli 2002, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	-
30.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00303/DPMPTSP/2017, tanggal 25 April 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
31.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/15/TB-DCK/2001, tanggal 25 September 2001, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	-
32.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00305/DPMPTSP/2017, tanggal 25 April 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
	Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	
33.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00302/DPMPSTSP/2017, tanggal 25 April 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
34.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00340/DPMPSTSP/2017, tanggal 9 Mei 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
35.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00322/DPMPSTSP/2017, tanggal 2 Mei 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
36.	Izin Mendirikan Bangunan No. 642/003.1.I/00851/DPMPSTSP/2017, tanggal 19 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
37.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00162/DPMPSTSP/2018, tanggal 15 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
38.	Izin Mendirikan Bangunan No. 643.4/18/PP-DCK/2002, tanggal 27 Februari 2002, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	-
39.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00784/DPMPSTSP/2020, tanggal 27 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
40.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00043/DPMPSTSP/2021, tanggal 4 Februari 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
41.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00702/DPMPSTSP/2020, tanggal 5 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
42.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00700/DPMPSTSP/2020, tanggal 5 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
43.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00703/DPMPSTSP/2020, tanggal 5 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
44.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.1/003.1.I/00240/DPMPPTSP/2021, tanggal 15 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
45.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00125/DPMPPTSP/2021, tanggal 31 Maret 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
46.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.1/003.1.I/00249/DPMPPTSP/2021, tanggal 15 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
47.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00701/DPMPPTSP/2020, tanggal 5 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
48.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00603/DPMPPTSP/2021, tanggal 2 Desember 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
49.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00784/DPMPPTSP/2020, tanggal 27 November 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
50.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/003.1.I/00242/DPMPPTSP/2021, tanggal 15 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
51.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00516/DPMPPTSP/2020, tanggal 28 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
52.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00586/DPMPPTSP/2021, tanggal 1 Desember 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
53.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.1/003.1.I/00244/DPMPPTSP/2021, tanggal 14 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
54.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.1/003.1.I/00499/DPMPPTSP/2021, tanggal 21 Oktober 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
55.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00501/DPMPPTSP/2020, tanggal 24 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
56.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.1/003.1.I/00247/DPMPPTSP/2021, tanggal 14 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
57.	Izin Mendirikan Bangunan No. 643.4/003.1.I/00243/DPMPPTSP/2021, tanggal 15 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
58.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00517/DPMPPTSP/2020, tanggal 28 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
59.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00409/DPMPPTSP/2020, tanggal 29 Juli 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
60.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00410/DPMPPTSP/2020, tanggal 29 Juli 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
61.	Izin Mendirikan Bangunan No. 643.1/003.1.I/00974/DPMPPTSP/2021, tanggal 29 Desember 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
62.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00408/DPMPPTSP/2020, tanggal 29 Juli 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
63.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00500/DPMPPTSP/2021, tanggal 19 Oktober 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
64.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00501/DPMPPTSP/2021, tanggal 21 Oktober 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
65.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.I/00499/DPMPPTSP/2020, tanggal 24 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
66.	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.11/003.1.1/00500/DPMPTSP/2020, tanggal 24 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	-
Site Plan		
67.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No.591.3/22/KPTS/SP-DPUPR/2022, tentang Pengesahan Revisi ke-1 Rencana Tapak Pembangunan Perumahan R13 dan Fasilitas atas nama Perseroan di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 11 Maret 2022 (Perubahan atas Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No.591.3/474/KPTS/SP-DPUPR/2019, tanggal 31 Desember 2019)	-
68.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/89/Kpts/Huk/2000 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Perumahan Tahap IV atas nama PT Bukit Sentul Tbk di Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup	-
69.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No.591.3/70/KPTS/SP-DPUPR/2021, tentang Pengesahan Site Plan C.17-J Pembangunan Bangunan Komersial atas nama Perseroan di Desa Citarunggul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 20 Desember 2021	-
70.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/69/ KPTS/SP-DPUPR/2021, tentang Pengesahan Revisi ke 1 Site Plan C13 Pembangunan Plaza Niaga 1 atas nama Perseroan di Desa Citarunggul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 3 Mei 2021	-
71.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No.591.3/67/KPTS/SP-DPUPR/2021, tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Rumah Susun dan Fasilitas C20 atas nama Perseroan di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 3 Mei 2021	-
72.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No.591.3/301/KPTS/SP-DPUPR/2021, tentang Pengesahan Revisi ke 1 Site Plan Pembangunan Bangunan Komersial C.17-G atas nama Perseroan di Desa Citarunggul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 20 Desember 2021	-
73.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/185/Kpts/SP/Per-UU/2013, tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Kantor atas nama Perseroan di Desa Citarunggul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 2 Agustus 2013	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
74.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/157/Kpts/SP/Per-UU/2012 tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Fasilitas Rekreasi "Taman Budaya" atas nama Perseroan di Desa Sumur Batu Kecamatan Babakan Madang tanggal 18 Juni 2012	-
75.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/180/Kpts/SP/Per-UU/2012 tentang Pengesahan Site Plan Perumahan New Hilltop atas nama Perseroan di Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang tanggal 17 Juli 2012	-
76.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/14/Kpts/SP/Per-UU/2013 tentang Pengesahan Site Plan Perumahan Habiture Residence atas nama Perseroan di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang	-
77.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/186/Kpts/SP/Per-UU/2013 tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Apartemen atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 2 Agustus 2013	-
78.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/187/Kpts/SP/Per-UU/2013 tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Gedung Olahraga dan Gedung Kantor atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 2 Agustus 2013	-
79.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/14/Kpts/SP/Per-UU/2013 tentang Pengesahan Site Plan Ruko Green Niaga 2 atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 18 Desember 2012	-
80.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/127/Kpts/SP-DTRP/2014 tentang Pengesahan Site Plan Restoran (C.17D-1) atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 22 Juli 2014	-
81.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/361/Kpts/SP-DTRP/2016 tentang Pengesahan Revisi Ketiga Site Plan Perumahan Sierra Madre, Taman Casablanca, Taman Andalusia, Taman Equator, Taman Alpensia dan Sarana Kawasan Tahap I atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, dan Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 8 Desember 2016	-
82.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/358/Kpts/SP-DTRP/2016 tentang Pengesahan Site Plan Kondotel Cluster 27-A atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 8 Desember 2016	-
83.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/154/Kpts/SP-PUPR/2017 tentang Pengesahan Revisi Ke-4 Site Plan Pembangunan Perumahan Bukit Golf Hijau atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 16 Agustus 2017	-
84.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/274/Kpts/SP-DPUPR/2019 tentang Pengesahan Site Plan Restoran (C.17D-1) atas nama	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
	Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 23 Agustus 2019	
85.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/285/Kpts/SP-DPUPR/2019 tentang Pengesahan Revisi Ke-3 Site Plan Pembangunan Perumahan Country Wood, England Park, Taman Yunani, Empire Park, Komersial Campuran (Rumah Susun, Club House, Town House dan Ruko serta Perumahan R21 Tahap 1) atas nama Perseroan di Desa Citaringgul dan Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 2 September 2019 (Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/Kpts/SP/Per-UU/2013)	-
86.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/447/Kpts/SP-DPUPR/2019 tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Bangunan Komersial C.17G atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 20 Desember 2019	-
87.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/456/Kpts/SP-DPUPR/2019 tentang Pengesahan Revisi Ke-1 Site Plan Pembangunan Perumahan Taman Parahyangan dan Taman Imperial Gold Estate atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, di Desa Sumur Batu, dan Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 30 Desember 2019 (Perubahan atas Keputusan Bupati tanggal 30 Juli 2001)	-
88.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/474/Kpts/SP-DPUPR/2019 tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Perumahan R13 dan Fasilitas atas nama Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 31 Desember 2019	-
89.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/196/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Rumah Toko Plaza Niaga II atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 23 Mei 2001.	-
90.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/195/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Perumahan Taman Victoria atas nama Perseroan di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 23 Mei 2001.	-
91.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/206/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Rumah Toko Plaza Niaga II atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 28 Juni 2001.	-
92.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/205/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Perumahan Mediterania Golf Hill atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 28 Juni 2001.	-
93.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/236/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Plaza	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
	Amsterdam atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 20 Agustus 2001.	
94.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/237/Kpts/Huk/2001 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Pembangunan Perumahan Mediterania I, Mediterania II, dan Bukit Hijau atas nama Perseroan di Desa Cijayanti dan Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 20 Agustus 2001.	-
95.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/86/Kpts/Huk/2004 tentang Pengesahan Revisi Site Plan Untuk Perumahan Taman Tampaksiring, Taman Bekasih, Taman Udayana, dan Taman Legian atas nama Perseroan di Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 19 Agustus 2004.	-
96.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/20/Kpts/Huk/2005 tentang Pengesahan Revisi Site Plan Untuk Fasilitas Pembinaan Penanggulangan Narkoba Terpadu atas nama Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 29 Maret 2005.	-
97.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/132/Kpts/Huk/2005 tentang Pengesahan Site Plan Untuk Perumahan The Beverly Tahap I atas nama Perseroan di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 14 Desember 2005.	-
98.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/130/Kpts/SP/Huk/2007 tentang Pengesahan Revisi III Site Plan untuk Gedung Serbaguna atas nama Perseroan di Desa Cimpabuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 31 Agustus 2007.	-
99.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/149/Kpts/SP/Huk/2007 tentang Pengesahan Site Plan untuk Sekolah TK/SD (Rhema En Cara) atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 12 September 2007.	-
100.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/25/Kpts/SP/Huk/2008 tentang Pengesahan Site Plan untuk Islamic Center atas nama Perseroan di Desa Cipambuan dan Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 8 Februari 2008.	-
101.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/56/Kpts/SP/Huk/2008 tentang Pengesahan Site Plan untuk Kantor Multipolar atas nama Perseroan di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 24 Maret 2008.	-
102.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/143/Kpts/SP/Huk/2008 tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Perumahan Northridge dan Lake Side Homes, atas nama Perseroan di Desa Babakan Madang dan Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 14 Juli 2008. (Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/357/Kpts/Huk/2003 tanggal 4 Februari 2003)	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
103.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/192/Kpts/SP/Huk/2008 tentang Pengesahan Revisi Ketiga Site Plan CBD (C08), atas nama Perseroan di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 19 September 2008.	-
104.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/257/Kpts/SP/Huk/2008 tentang Pengesahan Site Plan Hotel, atas nama Perseroan di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 20 November 2008.	-
105.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/101/Kpts/SP/Huk/2009 tentang Pengesahan Revisi Site Plan Perumahan “La Vanoise Village dan Fasilitas Rekreasi”, atas nama Perseroan di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 17 Juni 2009. (Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/82/Kpts/Huk/2005, tanggal 28 Juli 2005)	-
106.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/143/Kpts/SP/Huk/2010 tentang Pengesahan Site Plan Kantor IBM Data Centre, atas nama Perseroan di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 11 Agustus 2010.	-
107.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/591/Kpts/SP/Per-UU/2011 tentang Pengesahan Site Plan Perumahan Green Valley, atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 15 Juni 2011.	-
108.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/591/Kpts/SP-DPUPR/2020 tentang Pengesahan Site Plan C10-1 Pembangunan Perkantoran, atas nama Perseroan di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 7 Juli 2020.	-
109.	Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/134/Kpts/SP-DPUPR/2020 tentang Pengesahan Site Plan F-11 Pembangunan Fasilitas Komersial, atas nama Perseroan di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 7 Juli 2020.	-
110.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/69/Kpts/SP-DPUPR/2021 tentang Pengesahan Revisi Ke-1 Site Plan C13 Pembangunan Plaza Niaga I, atas nama Perseroan, di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 3 Mei 2020.	-
111.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/70/Kpts/SP-DPUPR/2021 tentang Pengesahan Site Plan C.17-J Pembangunan, atas nama Perseroan, di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 3 Mei 2021.	-
112.	Keputusan Bupati Bogor 591.3/143/Kpts/SP/2008 tentang Pengesahan Revisi Ke-2 Site Plan, Perumahan Northridge & Lake Side Homes atas nama Perseroan, di Desa Babakan	-

No.	Perizinan	Masa Berlaku
	Madang dan Desa Sumurbatu, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 14 Juli 2008. (Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/357/Kpts/Huk/2003, tanggal 4 Februari 2003)	
113.	Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/67/Kpts/SP-DPUPR/2021 tentang Pengesahan Site Plan, Pembangunan Rumah Susun dan Fasilitas C20 atas nama Perseroan, di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, tanggal 3 Mei 2021.	

M. KETERANGAN TENTANG ASET TETAP PERSEROAN

Perseroan memiliki Aset tetap berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:

a. Aset Tanah

Perseroan memiliki bidang-bidang tanah yang tersebar di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dipergunakan untuk kegiatan usaha utama Perseroan.

Rincian kepemilikan bidang tanah sebagaimana diatas dapat dilihat dalam daftar dibawah ini.

2. SHGB

Perusahaan/Lokasi	SHGB	Jumlah Luas (m ²)	Masa Berlaku*)	Tujuan Penggunaan
Perseroan				
Babakan Madang	52	1.310.362	17 Agustus 2009** – 12 Oktober 2050	Komersial dan Perumahan
Bojong Koneng	689	6.395.384	12 Januari 2014** – 13 Oktober 2050	Komersial dan Perumahan
Sumur Batu	105	1.521.090	12 Januari 2014** – 29 November 2041	Komersial dan Perumahan
Citaringgul	434	1.791.581	1 Desember 2014** – 19 Juni 2049	Komersial
Cipambuan	41	256.331	28 April 2028 – 8 Agustus 2035	Komersial
Cijayanti	125	1.603.538	12 Januari 2014** – 2 September 2049	Komersial dan Perumahan
Kadumanggu	1	539	30 Maret 2029	Belum Ditentukan
Karang Tengah	173	775.097	9 November 2028 - 21 April 2051	Komersial, Perumahan dan Agrowisata
Total	1620	15.792.545		

Keterangan:

*) Masa berlaku yang tertera adalah rentang masa berlaku tercepat hingga terlama dari sertifikat tanah milik Perseroan.

***) Untuk SHGB-SHGB yang telah habis masa berlaku, saat ini sedang dalam proses perpanjangan oleh Perseroan.

3. SPH

Perusahaan/Lokasi	SPH	Jumlah Luas (m ²)
Perseroan		
Babakan Madang	237	391.328
Sumur Batu	157	382.340
Citaringgul	249	190.713
Cijayanti	134	237.679
Cadasngampar	882	615.515
Karang Tengah	1260	1.726.015
Bojong Koneng	880	2.016.149
Cikeas	38	71.676
Cipambuan	137	65.988
Total	3974	5.697.403

N. PERSAINGAN INDUSTRI

Posisi Perseroan dalam persaingan dan upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi persaingan adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Ticker	Mkt Cap (bio)	Total Aset (bio)	Revenue (bio)	Gross Profit (bio)	Operating Profit (bio)	Net Profit/(Loss) (bio)	Gross profit margin	Operating profit margin	Net profit margin
1	Sentul City Tbk	BKSL	3.421,26	16.654,99	910,71	628,85	497,42	229,27	69,05%	54,62%	25,17%
2	Puradelta Lestari Tbk	DMAS	8.000,89	6.113,94	1.440,74	846,53	665,23	714,86	58,76%	46,17%	49,62%
3	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	3.006,36	21.933,97	2.847,32	1.509,21	1.148,20	142,93	53,00%	40,33%	5,02%
4	Pakuwon Jati Tbk	PWON	24.802,20	28.866,08	5.713,27	2.764,04	2.296,16	1.550,43	48,38%	40,19%	27,14%
5	Ciputra Development Tbk	CTRA	18.281,90	40.668,41	9.729,65	4.839,82	3.358,18	2.087,72	49,74%	34,51%	21,46%
6	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	19.371,80	61.469,71	7.654,80	4.740,05	2.392,26	1.538,84	61,92%	31,25%	20,10%
7	Summarecon Agung Tbk	SMRA	10.730,57	26.049,72	5.567,91	2.593,97	1.557,68	546,96	46,59%	27,98%	9,82%
8	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	2.474,23	29.611,11	4.256,25	1.429,32	576,10	(485,23)	33,58%	13,54%	-11,40%
9	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	8.224,17	52.080,94	16.138,53	5.549,82	1.455,67	(1.623,18)	34,39%	9,02%	-10,06%

Sumber: www.idx.co.id dengan perbandingan laporan keuangan per 31 Desember 2021

- Sentul City merupakan pengembang dengan 'land bank' terbesar di kawasan Jabodetabek dan yang terbesar di kawasan selatan Jakarta. Hal tersebut sangat menguntungkan untuk posisi Perseroan dalam jangka waktu menengah dan panjang, karena akan mempunyai kemampuan yang lebih leluasa dalam pengembangan produk-produk properti baru dengan variasi yang lebih banyak dan beragam, hal ini tidak dimiliki oleh para pesaing dikawasannya, yang mana sebagian sudah rampung pengembangannya.
- Repositioning Sentul City sebagai "city of innovation", dengan konsep pengembangan 4 pilarnya, yaitu Eco City, Edu-knowledge City, Destination City dan Cultural City menjadikan pengembangan Sentul City lebih terarah dan akan menjadi lebih fokus. Arah pengembangan tersebut dengan pembuatan revisi master plan serta berbagai tambahan fasilitas baru yang akan dibuat, akan menjadikan Sentul City sebagai kota mandiri baru yang terdepan dan termmodern dalam kurun waktu singkat, 4 pilar pengembang tersebut akan menarik banyak investor karena pemanfaatan potensi Sentul City menjadi maksimal, baik dari sisi keindahan alamnya, besaran proyek maupun posisi aksesibilitas pencapaian. Konsep 4 pilar ini, merupakan yang pertama diterapkan dalam pengembangan suatu kawasan kota baru, sehingga mempunyai daya saing yang tinggi terhadap para pesaingnya.

- c. Lokasi Sentul City yang 'disatukan' dengan kota Bogor oleh Tol Bogor Ring Road, merupakan keuntungan luar biasa untuk Sentul City yang tidak dimiliki oleh para pesaingnya. Satu kesatuan ruang yang telah berfungsi sangat menguntungkan Sentul City dan meningkatkan city value yang unik. Tol tersebut yang hanya 3,8 km menyatukan sarana aktivitas manusia dan fungsi-fungsi kotanya yang bisa dipergunakan oleh para penghuni dari Bogor dan Sentul City itu sendiri. Di sisi lain, pada area Sentul, Perseroan merupakan pemain properti yang paling besar di daerah tersebut.
- d. Perseroan selalu mengutamakan kualitas bangunan serta desain istimewa yang menyatu dengan lingkungan dengan memberikan perhatian sampai ke detail secara keseluruhan. Untuk mencapai maksud tersebut, Perseroan menggunakan sejumlah konsultan dan penasihat teknis baik dari luar negeri yang dapat diandalkan seperti Gary Player (Arsitek Lapangan Golf), Klages Carter Vail and Partners - USA (Master Planner). Roger McErlane & Associate – USA (landscape designer), Duffill Watts and King Ltd – New Zealand (infrastructure designer) Bassenian & Lagoni (Arsitek perumahan dari Mediterranean Golf Estate), Joe Ambrose, Jr, (Arsitek perumahan Bukit Golf Hijau Estate dan Landscape Designer dari Bukit Permata Golf Estate). Selain itu Perseroan juga menggunakan konsultan teknik dan perencanaan lokal, seperti ; Andra Matin, Urbane, Aboday, Edwin Nafarin, VHS Architect, Lapi ITB, PEIL Studio, Budi Lim Architect, Image Qreator, PT Pasagi, Gunho Niken, PT Lisakon, PT Perencana Jaya, PT Arkonin, PT Atelier 6, Wiratman, PT Sofoco, PT Sentra Reka Struktur.

O. KEUNGGULAN BERSAING

2) Faktor Perkembangan Regional dan Infrastruktur

Pertumbuhan penduduk, meningkatnya kelas menengah serta berkembangnya area perkotaan di kawasan Jobodetabek telah mengakibatkan meningkatnya kebutuhan sarana hunian serta produk properti lainnya.

Beberapa hal penting yang mendorong perkembangan kawasan adalah:

- 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 City.
- 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.
- Pencanaan pembangunan Light Rail Transit (LRT) yang merupakan sarana transportasi massal terintegrasi Jobodetabek akan mempermudah daya jangkau dari dan ke kawasan Sentul City, sehingga diperkirakan akan meningkatkan jumlah rumah terjual secara signifikan dalam kurun waktu yang singkat.
- Semakin terbatasnya lahan di barat Jakarta, serta konsentrasi perkembangan industri di timur Jakarta, menjadikan kawasan Sentul City menjadi pilihan di masa kini dan mendatang.

3) Faktor Topografi dan Iklim

- 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 property, terlebih lagi untuk hunian. Kawasan Sentul City sarat dengan penghijauan sesuai dengan tata ruang yang mengindikasikan 65% kawasan sebagai penghijauan.
- Kontur Sentul City yang banyak didominasi oleh perbukitan dan jauh dari dataran rendah serta banyaknya daerah resapan air membuat kawasan Sentul City bebas banjir.
- Kondisi tersebut menjadikan Sentul City mempunyai nilai lebih dari sisi estetika dan keamanan kawasan yang menawarkan keindahan alam yang alami sehingga berujung pada semakin tingginya harga properti di kawasan Sentul City.

4) Faktor Daya Serap Pasar

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

Hal ini juga tercermin dari banyaknya pengembang/developer lain yang mengembangkan usahanya di daerah atau di sekitar kawasan Sentul City. Hal ini mengindikasikan bahwa potensi pasar terfokus di sana. Dan Sentul City dapat mengakomodir pasar tersebut melalui keberagaman produk hunian dan non-hunian yang ditawarkan.

Tidak hanya dari segi hunian, berbagai fasilitas yang ada di Sentul City juga menjadi daya tarik/daya serap pasar.

AEON Mall yang ada di Sentul City merupakan daya tarik yang luar biasa besar. Jumlah traffic AEON Mall yang ada di Sentul City lebih besar dibandingkan dengan AEON Mall – AEON Mall lain yang ada di Jabodetabek, meskipun dalam kondisi pandemik. Hal ini merupakan peluang/potensi pemasaran produk-produk Sentul City (salah satu yang diminati adalah Apartemen Saffron).

Selain itu Sentul Highlands Golf Club juga menunjukkan traffic yang tinggi meskipun pada saat pandemik. Berbagai kalangan menjadikan tempat olah raga golf yang masih asri ini sebagai destinasi olah raga golf yang paling diminati.

Masuknya Living World

Saat ini Sentul City tengah dalam tahap akhir proses negosiasi dengan Kawan Lama Group untuk pengembangan Mall Living World yang rencananya akan dibangun pada tahun 2022 dan selesai serta beroperasi pada tahun 2024. Dengan fasilitas seperti mall, area komersial, area bisnis & perkantoran, food & beverage, entertainment, dan lainnya, Mall Living World yang akan berdiri di lahan sebesar 5 hektar ini akan diharapkan mampu memberi nilai tambah bagi penghuni, pengunjung, serta investor di Sentul City.

5) 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 adalah hal yang menjadikan kawasan Sentul City akan menjadi sangat strategis dan makin mudah diakses baik dari utara, barat, timur dan selatan.

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

6) Faktor Land Bank

Perseroan memiliki lahan yang sangat luas di kawasan Sentul City, yakni sebesar kurang lebih 3.100 ha. Dari total tersebut, yang sudah ter-developed adalah sebesar 1.300 ha. Sehingga potensi untuk mengembangkan kawasan ke depannya masih sangat besar. Sedangkan Anak Perseroan BJA yang dikenal dengan Sentul Nirwana memiliki tanah yang belum dikembangkan sekitar 12.000 ha, dari lokasi ijin 30.000 ha.

Besarnya tanah yang belum dikembangkan tersebut memberikan keleluasaan bagi Perseroan untuk mengembangkan berbagai jenis properti unggulan dan variatif, sesuai dengan segmentasi pasar serta target pasar yang dituju dengan mengedepankan konsep eco city dan one stop living.

7) Faktor Kelengkapan Fasilitas

Pengembangan Sentul City yang telah berlangsung selama lebih dari 20 tahun 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. Pada tahun 2015, Sentul City mengikat kerjasama dengan AEON Mall Jepang yang merupakan pusat perbelanjaan lengkap dan bergensi, dan saat ini telah beroperasi. Tidak hanya itu, AEON Mall tersebut terintegrasi di suatu kawasan Centerra Super Block yang akan menjadi super block pertama di kawasan Bogor. Di dalamnya terdapat 4 tower apartemen, 1 office building dan 1 hotel bintang 5.

Di samping itu, Sebagai one stop living city, Sentul City memiliki berbagai fasilitas diantaranya international circuit, SICC Convention Center, AEON Mall, IKEA, IBM Data Centre, Jungle Land Theme Park, 3 x 18 – hole Golf Courses, EMC Hospital, Tazkia University, BPK Penabur, Sampoerna Academy, The Alana Hotel, BCA Training Centre, Taman Budaya, Sentul Tower Apartment, Ah Poong Culinary Centre, Sekolah Pelita Harapan, Trisakti University, Aston Hotel, Harris Hotel, dan masih banyak lagi.

- **Penghargaan dan Pengakuan (Awards and Achievements)**

Dengan *performance* dari Sentul City yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas tersebut diatas. Sentul telah memperoleh beberapa *award* yang menunjukkan bahwa Sentul diakui keberadaannya di kalangan Masyarakat. Beberapa penghargaan tersebut yaitu:

*Indonesia My Home Award 2015
Best green development and
ecopark, Regio Category*



*Indonesia Property & Bank Award
X 2015
Developer consistent with green
concept development, best
developer award category*



*Indonesia Property Watch
Golden Property Awards 2015
Best Township Development*



*Indonesia Property & Bank Award
2014
Top Developer Award Of The Year
2014*



*Majalah Housing Estate
Housing Estate Favourite
Residential Awards 2014*



*Properti Indonesia Award 2014
The Finest Concept Township*



P. STRATEGI USAHA

Pangsa pasar dari produk yang dihasilkan Perseroan adalah untuk kelompok milenial, kalangan menengah dan menengah atas, sehingga karenanya diperlukan pelayanan yang prima agar hubungan baik dengan para pelanggan

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.

Untuk menaikkan pencapaian penjualan Perseroan dengan tetap mempertahankan kepuasan pelanggan dan pemangku kepentingan lainnya, Perseroan memberikan berbagai design 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 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) Pengembangan dari aspek kawasan ramah untuk berolah-raga, mulai dari wilayah jogging track yang ada hampir di seluruh kawasan Sentul City, tempat-tempat outing, tracking-tracking kawasan yang masih asli/belum terjamah oleh pembangunan, area jalan yang luas dan aman untuk pesepeda, dan lain-lain.
 - f) Pengembangan zona komersial, hunian dan fasilitas.
 - g) Redevelopment program, yaitu perbaikan dan revitalisasi untuk fasilitas-fasilitas dan infrastruktur pada cluster yang telah ada.
- 2) Perekrutan tenaga-tenaga pemasar yang handal dalam melakukan penjualan
- 3) Penggunaan media promosi yang berbasis media massa, media social, dan lainnya
- 4) Pengimplementasian produk marketing-based-concept, dimana produk yang dihasilkan adalah produk yang telah mengakomodir demand dari segmen-segmen pasar yang ada.
- 5) Penjualan unit tanah kavling (block sales) melalui kerjasama dengan developer lainnya (baik lokal maupun internasional) serta kerjasama dengan investor strategis.

Tanah Untuk Pengembangan

Tanah Untuk Pengembangan yang dimiliki oleh Perseroan hingga tanggal 31 Desember 2021, adalah sebagai berikut

Lokasi (kecamatan)	Luas (Ha)
Sukaraja	59
Jonggol	4,811
Cariu	612
Sukanagara	992
Gunung Halu	1,297
Cisarua	703
Buah Dua	800
Kadupandak	1,441
Sumedang Selatan	511
Congeang	94
Banjarsari	708
Tambaksari	437
Babakan Madang	1,906
Gunung Sindur	28
Setu	13
	14,413

Pengembangan Sentul City dilakukan berdasarkan rencana induk (*master plan*) yang telah disusun oleh Perseroan dengan menggunakan jasa konsultan Klages Carter Vail and Partners - USA.

Master Plan kawasan Sentul City adalah sebagai berikut:

MASTER PLAN KAWASAN SENTUL CITY



Fasilitas Pendukung Yang Sudah Ada

Kawasan Sentul City telah berkembang dan dilengkapi beberapa fasilitas pendukung untuk menunjang konsep Kota Mandiri, fasilitas tersebut antara lain:

A. Taman Budaya

Keberadaan Taman Budaya, Sentul City sebagai *Funtastic Adventure* merupakan perwujudan komitmen Perseroan untuk mendukung penuh program Pariwisata & Kebudayaan di Indonesia. Berada dalam area 5 Ha, TBEC merupakan fasilitas rekreasi dan pendidikan terpadu yang penuh dengan berbagai fasilitas menarik. TBEC mempunyai 4 pusat kegiatan (*center*), yaitu :

1) *Adventure Center*

Merupakan pilihan aktivitas wisata yang memiliki tantangan dan uji adrenalin serta kerjasama tim meliputi aktivitas outbound terbesar & terlengkap, fun games & team building, adventure trekking (air terjun/hutan pinus/bush trekking), camping, paint ball war games.

2) *Green Center*

merupakan pilihan kegiatan wisata yang memiliki nilai edukasi dan inspirasi terhadap pelestarian lingkungan, yang meliputi aktivitas: *Reusing, Recycling, Reducing, Replanting*, dan *cooking class*.

3) *Cultural Center*

merupakan pilihan aktivitas wisata yang memiliki nilai-nilai seni dan budaya meliputi aktivitas belajar tarian tradisional, belajar musik tradisional bambu, membuat batik, membuat keramik dari tanah liat, membuat dekorasi dari tanah liat, melukis, Redy Rahardian Workshop, Wisata Budaya.

4) *Support Center*

meliputi sarana & prasarana yang akan melengkapi kenyamanan selama bermain di Taman Budaya, Sentul City. Faktor lokasi dan keindahan alam yang memiliki daya pikat tersendiri, menjadikan Taman Budaya, Sentul City sebagai lokasi favorit diselenggarakannya event-event berskala Nasional dan Internasional.

B. Fasilitas pendidikan

- *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. Mulai dari tingkat Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Umum dengan menggunakan kurikulum Indonesia dan menggunakan bahasa Indonesia dan Inggris sebagai bahasa pengantar.

- Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah

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

- 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 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.

- *Bukit Sentul Islamic Center* (BSIC) dan Institut Tazkia

Sarana ini merupakan realisasi Sentul City dalam penyediaan fasilitas pendidikan dan keagamaan. Fasilitas pendidikan dan keagamaan Islami ini dikelola oleh Yayasan Islamic Center Sentul City 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. Total lahan kompleks ini adalah sekitar 2,4 hektar.

- Universitas Trisakti

Universitas Trisakti merupakan salah satu perguruan tinggi swasta di Indonesia. Perguruan tinggi ini didirikan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 29 November 1965 melalui Surat Keputusan Menteri PTIP Nomor 013/da/1965 yang ditandatangani oleh Dr. Sjarif Thajeb. Tanggal 29 November ini kemudian ditetapkan sebagai hari kelahiran Universitas Trisakti. Fakultas Ekonomi dan Bisnis

- BCA Learning Institute

BCA menawarkan beasiswa ditujukan bagi lulusan SMA/SMK/Sederajat yang berprestasi. Beasiswa ini diberikan dalam bentuk Program Pendidikan dan Perbankan (PPBP) dan Program Pendidikan Teknik Informatika (PPTI)

- Sampoerna Academy
Sampoerna Academy menawarkan pengalaman belajar inovatif yang mempersiapkan anak-anak menghadapi tantangan masa depan. Di bawah lingkungan mereka yang positif, protektif dan memelihara, siswa dapat belajar dengan sebaik-baiknya dan tumbuh menjadi orang yang berprestasi tinggi dan pembelajar sepanjang hayat.
- Sekolah Taruna Bangsa
Didirikan pada tahun 2000 di perbukitan hijau dan asri di Sentul, Bogor. Tanah yang luas (+- 3000 m²) dan fasilitas unggulan seperti Kolam Renang, Lapangan Outdoor dan Indoor, Auditorium, Laboratorium, Perpustakaan, Playground, Bike Park dan masih banyak lagi.

C. Sentul Highland Golf Club

Lapangan golf 18 holes ini semula bernama Padang Golf Satelindo lalu berubah menjadi Padang Golf Mentari dan saat ini menjadi Sentul Highlands Golf Club. Lapangan golf ini dirancang oleh pemain golf profesional Gary Player yang juga seorang 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.

D. Transportasi Umum dan Terminal Bus

Sarana transportasi yang tersedia bagi karyawan dan para penghuni perumahan adalah bus reclining seat full AC, dengan tujuan Sentul City-Jakarta PP serta Sentul City-Bogor PP. Moda transportasi lain yang masuk ke kawasan Sentul City adalah sebagai berikut:

- 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.

E. Pusat Penanggulangan dan Pembinaan Narkoba Terpadu

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

F. AEON Mall

Bagian dari investasi AEON Mall Jepang di Indonesia, pusat perbelanjaan berstandar internasional dengan penyewa utama terkemuka seperti: Uniqlo, H&M, Cinema XXI, dan Aeon Retail Store.

G. IKEA Sentul City

Toko furnitur terbesar di dunia yang didirikan oleh Swedia yang telah menjadi tujuan belanja furnitur di antara banyak warga kota Indonesia.

H. Mall Bellanova

Pusat perbelanjaan yang bernuansa country ini dibangun di areal seluas 43.000 m² dengan luas bangunan 12.000 m². Berlokasi sangat strategis tepat 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 menawarkan konsep unik berupa rekreasi outdoor di alam pegunungan.

I. Keamanan (*Security*)

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

J. SPBU Shell

Sarana pengisian bahan bakar bagi penghuni dan pengunjung Sentul City ini dilengkapi dengan bengkel, perawatan, kios minyak pelumas dan mini market.

K. SPBU Pertamina

Sarana pengisian bahan bakar bagi penghuni dan pengunjung Sentul City ini 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.

L. Terminal Bus

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

Dengan menggunakan bis reclining seat, bis-bis Sentul City secara rutin melayani rute-rute tersebut sejak tahun 1997. Secara internal kawasan, moda transportasi umum dilayani oleh kendaraan angkutan mini yang secara rutin mengelilingi seluruh penjuru kawasan Sentul City.

M. 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, siap diminum dan disalurkan ke setiap rumah melalui sistem gravitasi. Selain sumber air dari WTP, kawasan Sentul City juga mendapatkan pasokan PDAM Bogor melalui jaringan pipa air yang diinvestasikan oleh Perseroan dengan total nilai investasi Rp 22 miliar, dengan kapasitas 200 liter per detik.

N. 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 1200 M3/hari. Effluen dari STP dapat dimanfaatkan untuk penyiraman taman.

O. Indomaret dan Alfamart

Fasilitas belanja tingkat lingkungan yang memudahkan warga kompleks perumahan untuk berbelanja berbagai kebutuhan pokok atau harian. Saat ini Indomaret dan Alfamart sudah banyak dan tersebar di beberapa lokasi Ruko di Sentul City dan Taman Budaya.

P. Ruko

Sarana usaha yang sekaligus dapat berfungsi sebagai rumah tinggal di lantai atasnya. Di kawasan Sentul City telah dibangun sekitar 340 ruko dengan berbagai ukuran dan tipe di empat klaster (Plaza Niaga 1, Plaza Niaga 2, Plaza Amsterdam dan Plaza Victoria). Usaha-usaha yang menempati ruko-ruko tersebut antara lain rumah makan, bar, kafe, toko-toko, kantor, klinik, apotik, salon, gym, pijat reflexiology dan aneka usaha lainnya.

Q. The View Wattana Spa

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

R. 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.

S. Marketing Gallery

Dengan luas bangunan 2.800 M2 di atas lahan 1 Ha, Marketing Gallery 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 akan terkoneksi dengan Eco Park. Gedung ini menjadi salah satu Icon pengembangan Sentul City.

T. Jalan Tol Bogor Outer Ring Road

Beroperasinya jalan tol sepanjang + 3,8 Km ini menjadi jalan alternatif menuju Sentul City dari Bogor maupun sebaliknya sehingga waktu tempuh dari Sentul City ke Kota Bogor hanya berkisar 5 menit dan dapat meningkatkan lalu lintas dari dan ke Sentul City menjadi 23.000 kendaraan per hari.

U. SICC Office Tower

Gedung bertingkat 12 lantai dengan luas + 7000 meter persegi ini mulai dibangun bulan Oktober 2008 dan beroperasi 2010.

V. Bank

Bank yang telah membuka kantor di Kawasan Sentul City adalah Bank CIMB Niaga, Bank Jasa Jakarta, Bank Mandiri, Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Central Asia (BCA), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Negara Indonesia (BNI).

W. Redy Rahadian Studio

Studio pembuatan patung dari seniman Redy Rahadian.

X. Harris Hotel

Harris Hotel merupakan Hotel bintang 3+ yang dibangun di lokasi paling strategis di Central Business District 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.

Y. Ecoart Park

Bersebelahan dengan lokasi Pasar Ahpoong Sentul City, Ecoart Park merupakan taman pendidikan yang dilengkapi dengan permainan pendidikan ilmiah bagi anak-anak sehingga mereka dapat belajar sekaligus bermain dengan cara yang menyenangkan dengan menggunakan peralatan ini, dan dipadukan dengan hasil karya seni yang mempunyai nilai seni yang tinggi.

Z. Pasar Ahpoong Sentul City

Dengan memanfaatkan potensi alam sungai Cikeas dipadukan dengan kekayaan resep tradisional Indonesia, Pasar Ahpoong Sentul City menjadi tujuan wisata baru di kawasan Sentul City dan merupakan Pasar Apung pertama di wilayah Jabodetabek.

Keberadaan Pasar Ahpoong, Sentul City sebagai Wisata Kuliner merupakan perwujudan komitmen untuk mendukung penuh program Pariwisata & Kebudayaan di Indonesia dan secara khusus turut berpartisipasi mensukseskan program Pemda Bogor melalui program "VISIT BOGOR" untuk menjadi tujuan wisata yang menarik minat wisatawan domestik dan mancanegara berkunjung ke wilayah Bogor.

AA. Alana Hotel and Conference Center

The Alana Hotel & Conference Center – Sentul City memiliki 271 kamar berdesain yang dibagi menjadi 4 tipe kamar; Deluxe, Deluxe Pemandangan Kolam Renang, Suite, dan President Suite. Semua kamar adalah tempat istirahat yang menyenangkan, memungkinkan Anda untuk memulihkan tenaga dalam tidur Anda sepanjang malam. Bergaya alami, hotel ini dilengkapi dengan ruang pertemuan siang hari, kolam renang santai, klub anak-anak, sky lounge, pojok toko roti, pusat kebugaran, dan spa.

BB. Aston Lake Resort and Conference Center

ASTON Sentul Lake Resort & Conference Center merupakan permata yang tersembunyi di jantung Sentul City, hanya 1 jam berkendara dari Jakarta dan 15 menit ke Bogor. Rasakan kesegaran udara pedesaan dan manjakan mata Anda dengan pemandangan Gunung Pancar, Gunung Gede, Gunung Salak dan lanskap hijau sekitarnya yang menakjubkan.

CC. Hotel Neo + Green Savana

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

DD. Rumah Sakit EMC Sentul

Berdiri di atas lahan seluas 2,5 Hektar, Rumah Sakit EMC Sentul adalah Rumah Sakit bertaraf Internasional pertama di wilayah Bogor. Pada Tahap I ini Rumah Sakit Pertamina akan menyediakan 100 tempat tidur yang akan terbagi beberapa kelas. Dilengkapi dengan tenaga dokter specialist, Rumah Sakit ini akan menjadi rujukan nasional pada penyakit Jantung dan Liver.

Q. KEGIATAN PEMASARAN

- 1) Perseroan mengembangkan strategi pemasaran dengan membangun berbagai fasilitas yang mengacu pada konsep-konsep antara lain sebagai berikut:
 - Pengembangan kota yang mengacu pada keselarasan lingkungan, berwawasan lingkungan dan harmonisasi terhadap lingkungan sekitarnya sehingga dapat meminimalkan efek negatif yang timbul akibat pembangunan. Pembangunan ini mengusung konsep Green Property.
 - Pembangunan diupayakan menjadi 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.
 - Pengembangan kawasan wisata dan komersial terpadu, termasuk fungsi akomodasi yang di desain untuk menjadi tujuan wisata sekaligus fasilitas kota yang bertaraf internasional.
 - Pengembangan aspek seni dan budaya, melalui penyediaan sarana dan prasarana untuk tempat pertunjukan kebudayaan dan tempat-tempat yang bernuansa tradisional merupakan perhatian Sentul City.
 - Melakukan perencanaan yang lebih detail untuk mengembangkan zona komersial, hunian, fasilitas.
 - Redevelopment Program yaitu perbaikan dan revitalisasi untuk fasilitas-fasilitas dan infrastruktur pada klaster yang telah ada.
- 2) Perekrutan tenaga pemasar yang handal dalam melakukan penjualan serta bekerja sama dengan para Agen Penjualan property yang memiliki jaringan pemasaran yang luas.
- 3) Penggunaan media promosi yang berbasis media massa, media social/digital serta mengintensifkan event/acara dari berbagai komunitas.
- 4) Pengimplementasian produk marketing-based-concept, dimana produk yang dihasilkan adalah produk yang telah mengakomodir demand dari segmen-segmen pasar yang ada.
- 5) Penjualan unit tanah kavling (block sales) melalui kerjasama dengan developer lainnya (baik lokal maupun internasional) serta kerjasama dengan investor strategis.

R. PENJELASAN MENGENAI UPAYA YANG TELAH DILAKUKAN UNTUK MENGELOLA RISIKO

RISIKO UTAMA

PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI

Perseroan berusaha untuk menciptakan produk-produk yang terdiversifikasi sesuai dengan karakteristik daya beli konsumen yang beragam. Pada saat ekonomi melemah, Perseroan juga berupaya untuk meluncurkan produk dengan biaya produksi yang seoptimal mungkin, sehingga harga jual dapat menyesuaikan dengan kondisi ekonomi yang sedang berjalan.

RISIKO USAHA

A. BIAYA PERMODALAN

Perseroan telah melakukan kerjasama dengan beberapa pengembang BUMN, maupun swasta ternama untuk melakukan pengembangan kawasan secara bersama sehingga dapat menekan biaya permodalan.

B. PENYELESAIAN PROYEK

Perseroan memiliki manajemen proyek beserta dengan tim yang profesional untuk mengawasi jalannya pekerjaan suatu proyek. Monitoring yang ketat akan meminimalkan tidak terselesaikannya proyek dan/atau terhambatnya penyelesaian proyek tersebut.

C. PERSAINGAN USAHA

Dalam menghadapi risiko persaingan kompetitor lain, Perseroan berusaha untuk selalu melakukan riset dan pengembangan serta melakukan perbandingan-perbandingan dengan perusahaan properti sejenis, agar selalu ada inovasi dalam produk yang menarik yang membuat Perseroan berbeda dengan kompetitor. Lokasi Perseroan yang terletak di daerah dengan kontur pegunungan dan relatif sejuk, juga memberikan keunggulan kompetitif.

D. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KELANGKAAN BAHAN BANGUNAN

Perseroan menerapkan sistem pengaturan persediaan bahan bangunan sehingga dapat selalu tersedia pada saat dibutuhkan. Hal ini akan menjadikan pembangunan tepat waktu dan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut dapat segera diakui sesuai dengan proyeksi yang telah dibuat Perseroan.

Dalam menghadapi kenaikan harga bahan bangunan, Perseroan terus melakukan kerjasama dengan vendor-vendor yang sebelumnya telah bekerjasama secara positif dengan Perseroan dalam periode tersebut. Sehingga dapat meminimalisasi dampak dari kekurangan pasokan dan menjaga harga bahan bangunan yang diperlukan.

E. KEGAGALAN PERSEROAN MEMENUHI PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU

Perseroan berusaha memenuhi seluruh peraturan perundangan yang berlaku dan aktif dalam mengikuti sosialisasi perubahan dan pembaharuan dari peraturan yang berlaku, sehingga dapat membuat Perseroan untuk memenuhi perubahan dan/atau pembaharuan peraturan tersebut.

RISIKO UMUM

A. PERUBAHAN TINGKAT BUNGA PINJAMAN DAN KURS VALUTA ASING

Perseroan melakukan mitigasi dan meminimalkan risiko suku bunga dengan mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

B. KONDISI PEREKONOMIAN SECARA MAKRO DAN GLOBAL

Perseroan melakukan mitigasi dengan selalu melakukan kegiatan usaha secara efisien dan efektif, serta mempertahankan tingkat *margin* yang memadai. Hal ini membuat Perseroan mempunyai toleransi terhadap menurunnya daya beli masyarakat.

C. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Perseroan melakukan mitigasi dengan senantiasa mengikuti semua kebijakan dan peraturan yang di tentukan oleh pemerintah. Mengingat kebijakan yang diselenggarakan oleh Pemerintah dapat berubah seiring berkembangnya waktu. Dengan demikian, Perseroan akan memastikan agar mematuhi perubahan tersebut.

D. TUNTUTAN ATAU GUGATAN HUKUM

Perseroan melakukan mitigasi terhadap risiko ini dengan cara selalu menjalankan kegiatan usaha Perseroan dengan mematuhi seluruh peraturan yang berlaku.

E. KEBAKARAN DAN BENCANA ALAM

Perseroan melakukan mitigasi dengan cara selalu mendaftarkan asuransi pada aset-aset yang dimiliki oleh Perseroan, terutama aset-aset yang berperan besar untuk kegiatan produksi Perseroan.

F. RISIKO SEBAGAI INDUK PERUSAHAAN

Perseroan melakukan mitigasi terhadap risiko melalui beberapa mekanisme seperti kajian rutin terhadap kegiatan yang dilakukan sehingga dapat mencapai target yang diinginkan dan setiap induk perusahaan terlibat secara aktif dalam mengelola risiko. Selain itu ketika akan melakukan langkah investasi Perseroan perlu melakukan kajian terhadap kegiatan perusahaan dan anak perusahaan secara aktif dengan penelaahan serta kajian yang menyeluruh dan kooperatif sehingga dapat menghindari kerugian investasi.

S. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM) PERSEROAN DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN

Untuk meningkatkan daya saing Perseroan di tingkat nasional, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang, pengembangan sumber daya manusia yang ada pada Perseroan sangatlah mendesak dan tidak dapat ditunda-tunda lagi. Hal tersebut mengingat sumber daya manusia merupakan kunci untuk tercapainya tujuan Perseroan. Berkaitan dengan program pengembangan sumber daya manusia, Perseroan telah melakukan berbagai pengkajian dan penataan ulang. Untuk mengembangkan sumber daya manusia sampai pada tingkat dan kemampuan tertentu sebagaimana yang diperlukan oleh Perseroan adalah suatu proses yang memerlukan waktu yang panjang. Pentahapan program pengembangan sumber daya manusia dilakukan secara terencana sistematis dan konsisten dari waktu ke waktu. Berkenaan dengan hal-hal di atas, telaah terhadap perkembangan dari proses tersebut harus dilakukan secara teratur dan berkala serta berkesinambungan.

Jumlah keseluruhan karyawan Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebanyak 180 (seratus delapan puluh) orang, sedangkan jumlah keseluruhan karyawan Anak Perusahaan Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebanyak 306 (tiga ratus enam) orang, dimana komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang manajemen, pendidikan, usia, dan masa kerja adalah sebagai berikut:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

No	Jenjang Jabatan	30 Juni 2022		31 Desember 2021		31 Desember 2020	
		Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan
1	Div Head	4	1	5	1	8	1
2	Dept Head	33	23	30	23	30	17
3	Section Head	40	18	42	18	42	29
4	Staff	62	254	52	254	66	101
5	Non Staff	41	10	40	10	9	230
	Jumlah	180	306	169	306	155	378

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

No	Jenjang Pendidikan	30 Juni 2022		31 Desember 2021		31 Desember 2020	
		Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan
1	S-2	8	3	7	3	6	3
2	S-1	67	63	59	63	69	61
3	D-3	48	25	47	25	50	23
4	SLTA	55	143	54	143	28	260
5	≤ SLTP	2	72	2	72	2	31
Jumlah		180	306	169	306	155	378

Komposisi Karyawan Menurut Usia Karyawan

No	Usia Karyawan	30 Juni 2022		31 Desember 2021		31 Desember 2020	
		Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan
1	s/d 30 tahun	28	50	21	50	16	68
2	30 – 45 tahun	78	174	86	174	89	199
3	45 – 55 tahun	62	79	51	79	43	101
4	>55 tahun	12	3	11	3	7	10
Jumlah		180	306	169	306	155	378

Komposisi Karyawan Menurut Masa Kerja

No	Masa Kerja	30 Juni 2022		31 Desember 2021		31 Desember 2020	
		Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan	Perseroan	Anak Perusahaan
1	s/d 5 tahun	103	98	91	98	71	132
2	5 – 10 tahun	33	63	33	63	39	73
3	10 – 40 tahun	44	145	45	145	45	173
4	>40 tahun	0	0	0	0	0	0
Jumlah		180	306	169	306	155	378

Hingga saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

T. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

Tabel di bawah ini menggambarkan hubungan kepengurusan dan pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham berbentuk badan hukum dan Entitas Anak Perseroan.

Nama Perusahaan	LH	YTS	TM	IB	RS	RCD	BP	JON	SUM	JFK	YDK	RT	BS	ED	JFBA	GUN	KSM	HH	RKT	AK	DOK	RKK	RZ	KLK	TT	TAA	GRPB	LB	BSA	ARY	JKH	SK	NVBK	JAL	DP	RI
SGP	K	D																																		
Perseroan			DU	D	D		KU	KI	K																											
BJA						D			K																KU									DU	D	D
AR				D					K																											
NCD										KU	K	KI		DU	D																					
GGEA				K																								DU	D							
KMS																							K	D												
SGC				PD							K																									
SAN																					DU	D														K
GI									DU														K	D												
SPP					DU				K																KU	D										
KPS				K																																
GRSA						K									D																					
CMP				K									D																							
SGS					D				K																											
SCP									K											D	DU															
FLS															K	PK			PD	D									D							
JSG											K										DU	D														

Keterangan:

PK/KU: Presiden Komisaris/Komisaris Utama
 WPK/WKU: Wakil Presiden Komisaris/Wakil Komisaris Utama
 K: Komisaris
 KI: Komisaris Independen
 PD/DU: Presiden Direktur/Direktur Utama
 WPD: Wakil Presiden Direktur
 LH: Lusiana Herdin
 YTS: Yulius Tigor Saragih
 TM: Tjetje Muljanto
 IB: Iwan Budiharsana
 RS: Richard Susilo
 RCD: Richard
 BP: Basaria Panjaitan
 JON: Jonnardi
 SUM: Sumarsono
 JFK: James Frederick Kumala
 YDK: Yuli Dwi Kusmadi

KSM: Keith Steven Muljadi
 AK: Andrew Kumala
 RKT: Ricky Kinanto Teh
 HH: Hendra Harsono
 BSA: Benito Sutarna
 ARY: Aida Ristany
 JKH: Jonni Kawaldi Hasibuan
 SK: Sejuk Karyanto
 NVBK: Novi Ventje Berti Kaligis
 JAL: J Arnes Lukman
 DP: Dian Purwheny
 RI: Drs. H. Roli Irawan
 TT: Tranggono Ting
 RT: Rio Tinto
 ED: Elfi Darlis
 JFBA: Jose Francis Berces Acantilado
 HH: Hendra Harsono

DOK: Daniel Otto Kumala
 RKK: Reina Kumala Kwee
 RZ: Robin Zulkarnain
 KLK: Kwee Liana Kumala
 TAA: T. Arso Anggoro
 GRPB: Gallery ReKayasa Putra Basyari
 z

U. TATA KELOLA PERUSAHAAN

Komitmen Perseroan untuk terus meningkatkan penerapan tata kelola Perusahaan yang baik sangat diperlukan untuk meraih kepercayaan konsumen, mitra kerja, pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Karena itulah Perseroan berusaha melaksanakan tata kelola perusahaan yang baik tersebut dalam segala aspek kegiatan manajemen dan operasional secara berkesinambungan, dengan cara mentaati dan menerapkan semua peraturan yang ada tidak terbatas pada peraturan dibidang Pasar Modal.

Nilai-nilai tata kelola perusahaan yang baik tersebut meliputi transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, independensi dan kewajaran. Penerapan nilai-nilai tersebut tidak terbatas pada peraturan di bidang pasar modal, namun juga meliputi Piagam Komite Audit, Pedoman Kerja Unit Audit Internal, Pedoman Etika Perilaku Kerja, dan Standar Prosedur Operasi dari berbagai unit kerja yang berada pada Perseroan.

Perseroan juga memiliki komisararis independen yang memiliki tanggung jawab pokok untuk mendorong diterapkannya prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik di dalam Perseroan melalui pemberdayaan Dewan Komisaris agar dapat melakukan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi secara efektif dan lebih memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

V. TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN

Perseroan menyadari bahwa dalam melaksanakan kegiatan usahanya, melekat pula tanggung jawab sosial Perusahaan dan berkaitan dengan perihal tersebut Perseroan telah melakukan berbagai kegiatan antara lain sebagai berikut :

a. Bidang Lingkungan Hidup

Terpeliharanya kelestarian lingkungan alam di kawasan tempat Perseroan beroperasi mendapat perhatian yang sangat Serious dari manajemen Perseroan. Dimulai dengan Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Perseroan maupun Studi Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) dilaksanakan untuk seluruh tahapan kegiatan pengembangan dan pembangunan kawasan Perseroan.

Perseroan telah membangun system pembuangan air limbah dan Instalasi pengolahannya dalam beberapa kelompok dan hasil limbah yang telah diolah, tidak diresapkan ke dalam tanah melainkan didaur ulang untuk keperluan lain, seperti irigasi lapangan golf. Pada beberapa lokasi, Perseroan juga mengatur pelaksanaan pembuangan limbah cair antara lain dengan fasilitas Sewage Treatment Plant (STP) & Septictank ramah lingkungan sebelum mengalirkannya ke saluran drainase. Untuk penanganan sampah padat, Perseroan bekerjasama dengan Dinas Kebersihan Kabupaten Bogor.

Selain itu Perseroan secara bertahap melakukan hal-hal sebagai berikut:

Berupaya mengurangi penggunaan material kayu, mengembangkan bangunan dengan konsep green roof dan green building, tidak merubah kontur tanah secara radikal dalam membuka atau membangun lahan serta mengembangkan green development pada setiap area yang dikembangkan dengan mempertahankan ruang terbuka hijau berkisar 40% sampai dengan 70% dari luas area yang dikembangkan. Perseroan dalam menanam jenis pohon penghijauan dilakukan secara selektif dengan mempertimbangkan fungsinya untuk memperkuat lereng atau penahan erosi, memperkaya habitat fauna, menjaga iklim maupun mempertimbangkan unsur estetika. Perseroan juga membangun 3 (tiga) buah danau yang berfungsi untuk memperlambat air larian dan sebagai cadangan untuk penampungan sumber air baku.

b. Praktik Ketenagakerjaan Kesehatan dan Keselamatan Kerja

Program tanggung jawab sosial Perusahaan terkait praktik ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja mencakup beberapa hal sebagai berikut:

– Kesetaraan Gender dan Kesempatan Kerja

Selain melalui pelatihan sumberdaya manusia, peningkatan dan pembaharuan metoda dan proses rekrutmen juga merupakan strategi yang dilakukan dalam rangka mencapai tujuan Perseroan. Hal ini dikarenakan dengan metode rekrutmen yang tepat maka Perseroan akan mendapatkan sumberdaya manusia yang sesuai dengan posisi, tugas, tanggung jawab, dan kualitas dari segi kompetensi yang dibutuhkan oleh Perseroan. Meskipun demikian dalam melakukan hal ini Perseroan tetap mengedepankan aspek kesetaraan gender dan kesempatan kerja. Semua calon karyawan dengan gender apapun mendapatkan hak yang sama untuk mengajukan lamaran pekerjaan dan dalam proses rekrutmen tidak ada diskriminasi atau perbedaan terhadap gender tertentu.

– Sarana, Keselamatan Kerja dan Tingkat Kecelakaan Kerja

Perseroan telah menetapkan standar keselamatan kerja yang mengacu pada peraturan MK3 (Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja). Dalam penerapannya di kegiatan operasional perusahaan diberlakukannya pengawasan ketat terhadap pelaksanaan Standar Operasional Prosedur (SOP). Dalam kaitannya dengan aktivitas utama Perseroan maka seluruh aktivitas tersebut benar-benar diawasi dengan ketat. Baik yang berkaitan dengan pihak-pihak internal Perseroan maupun pihak eksternal semisal rekanan. Adapun hasilnya adalah tidak terjadi kecelakaan kerja selama kurun waktu tahun 2015.

c. Pengembangan Sosial dan KeMasyarakatan

Perseroan telah menggunakan banyak tenaga kerja lokal di sekitar tempat Perseroan beroperasi, yang ditempatkan pada berbagai unit kerja, yang tentunya disesuaikan dengan kemampuan sumber daya tersebut, antara lain di bidang administrasi, pengelola kota dan keamanan.

Perseroan juga sangat peduli terhadap pemberdayaan Masyarakat sekitar oleh karena itu sepanjang tahun 2015, Perseroan telah menyelenggarakan berbagai kegiatan sosial yang bersentuhan langsung dengan warga Masyarakat sekitar wilayah Babakan Madang baik bekerjasama dengan pihak lain maupun secara swadaya, yang menyangkut berbagai bidang antara lain Pendidikan, Kesehatan dan Sosial lainnya.

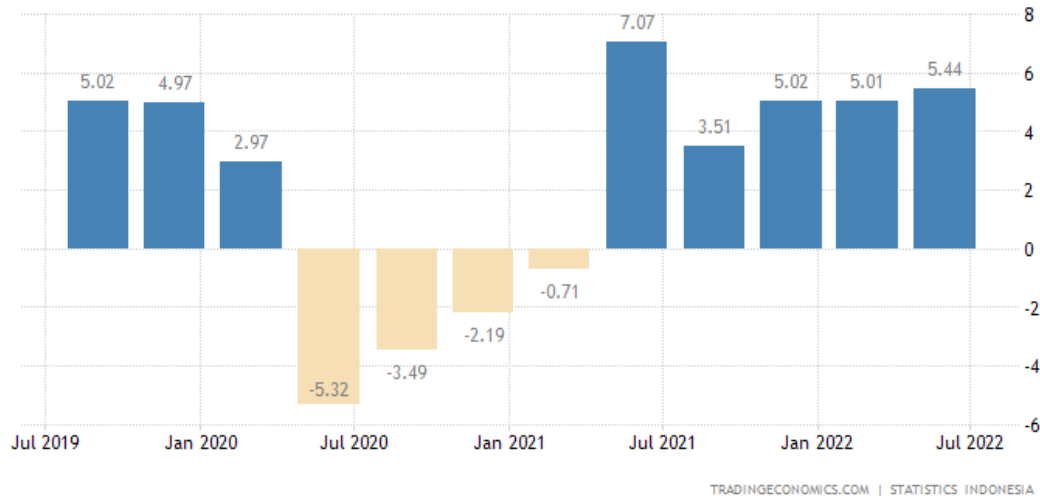
d. Tanggung Jawab Produk

Berkaitan dengan produk yang dihasilkan oleh Perseroan, semuanya telah memenuhi ketentuan SNI (Standar Nasional Indonesia). Berkenaan dengan hal tersebut semua produk yang ditawarkan oleh Perseroan baik berupa bangunan rumah ataupun rumah toko (RUKO), tidak hanya telah memenuhi unsur kesehatan dan keselamatan namun diharapkan juga telah memenuhi unsur kenyamanan bagi para penghuninya.

W. PROSPEK USAHA

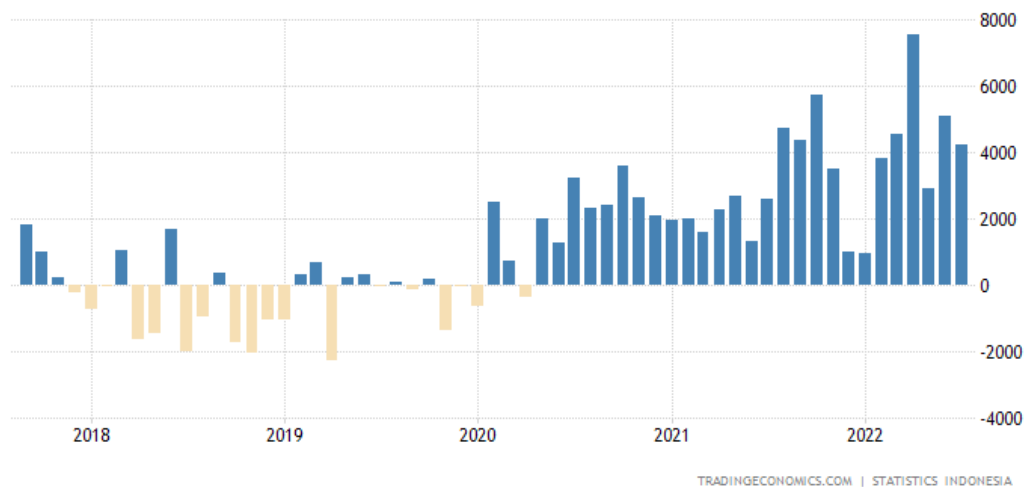
Makroekonomi Indonesia

Semua negara berupaya untuk bangkit dari pandemi Covid-19 dan mendorong pemulihan ekonomi, termasuk di Indonesia. Diperlukan kebijakan yang saling melengkapi baik dari sisi kesehatan maupun ekonomi, agar kedua sisi tersebut bisa pulih bersamaan.



Gambar: “Perkembangan PDB Indonesia”

Pada Triwulan II-2022, perekonomian Indonesia tercatat bertumbuh sebesar 5,44% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan triwulan sebelumnya yang meningkat sebesar 5,01%, dan bertumbuh sebesar 3,72% (qtq). Secara nominal, PDB Indonesia berada di angka Rp 4.919,9 triliun jika menggunakan harga yang berlaku, dan Rp 2.923,7 triliun atas dasar harga konstan tahun 2010. Ekonomi Indonesia telah mengalami pertumbuhan positif sejak Triwulan II-2021, tentunya ini sejalan dengan program pemulihan ekonomi akibat dampak buruk dari pandemi COVID-19 yang menghambat pertumbuhan ekonomi seluruh dunia. Peningkatan PDB Indonesia pada Triwulan II-2022 ini juga lebih tinggi jika dibandingkan dengan konsensus pasar, yang memproyeksikan peningkatan sebesar 5,17% (yoy) dan 3,44% (qtq). Peningkatan ekonomi Indonesia juga lebih tinggi jika dibandingkan dengan beberapa negara Asia lainnya pada Triwulan II-2022, seperti Singapura (4,4%), Thailand (2,5%) dan Korea Selatan (2,9%).



Gambar: “Neraca Perdagangan Indonesia”

Dari sisi eksternal, Indonesia sangat diuntungkan oleh meningkatnya harga-harga komoditas dunia seperti batu bara dan minyak kelapa sawit, yang merupakan ekspor andalan Indonesia. Hal ini tercermin pada neraca perdagangan Indonesia pada Triwulan II-2022. Pada Triwulan II-2022, neraca perdagangan Indonesia tercatat mengalami surplus sebesar 15.55 miliar Dolar AS, yang mengalami peningkatan sebesar 148.01% (yoy). Selain itu, neraca perdagangan Indonesia juga telah mengalami surplus secara berturut turut selama 27 bulan sejak Mei 2020.

Perekonomian Indonesia diproyeksikan dapat tumbuh di kisaran 4,5%-5,3% untuk tahun 2022, diprediksikan akan tetap terus bertumbuh, walaupun adanya dampak dari perlambatan ekonomi global. Peningkatan ekonomi tersebut diperkirakan akan ditopang oleh meningkatnya mobilitas masyarakat akibat terkendalinya pandemi COVID-19, yang nantinya akan meningkatkan konsumsi dari masyarakat, produksi dari produsen, dan juga meningkatnya kegiatan investasi. Selain itu, Indonesia juga diuntungkan dengan meningkatnya harga-harga komoditas, yang dapat meningkatkan nilai ekspor Indonesia, yang akan berkontribusi positif terhadap PDB Indonesia secara keseluruhan.

Selain itu, Program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) juga terus ditingkatkan untuk mendukung penanganan COVID-19. Per Juni 2022, realisasi anggaran untuk program PEN telah mencapai 113,5 triliun, telah mencapai 24,9% dari total alokasi untuk tahun 2022 yang mencapai Rp 455,62 triliun. Pengeluaran terbesar anggaran PEN berupa pengeluaran perlindungan masyarakat yang mencapai sekitar Rp 57 triliun, Program Keluarga Harapan (PKH) mencapai sekitar 14,35 triliun, Program Kartu Sembako mencapai sekitar Rp 18,9 triliun dan Bantuan Langsung Tunai (BLT) Minyak Goreng yang mencapai Rp 7,2 triliun dan BLT Desa yang mencapai Rp 10,9 triliun. Berbagai subsidi dan bantuan telah dilakukan Pemerintah untuk membantu masyarakat Indonesia dalam menghadapi pandemi COVID-19.

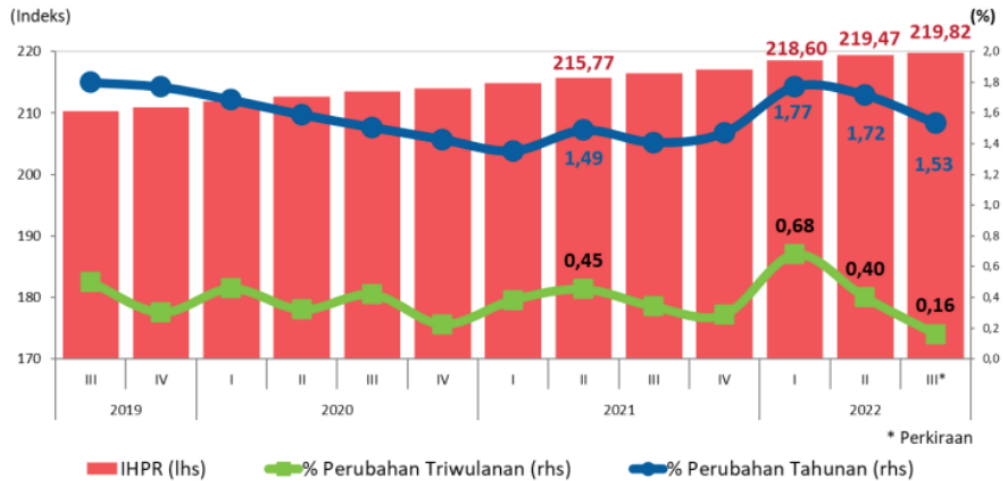
Kondisi sektor manufaktur di Indonesia juga telah berada di teritori positif, sejalan dengan pemulihan ekonomi Indonesia. Tercatat pada bulan Agustus 2022, *Purchasing Manager's Index* (PMI) Indonesia berada di angka 51,7, dimana angka tersebut masih di atas angka 50, yang mengindikasikan optimisme dan ekspansi. PMI Indonesia berada di tren positif, dimana telah mengalami peningkatan PMI secara terus menerus sejak Juni 2022 dan telah mencatat PMI ekspansi sejak September 2021. Kedepannya, prospek usaha dari segi makroekonomi relatif optimis, dan dapat mendukung pemulihan ekonomi serta meningkatkan produktivitas dan konsumsi masyarakat yang dapat membuat roda ekonomi berputar.

Sumber: Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, DataIndonesia.com, Liputan6.com.

Sektor Properti Indonesia

Sektor properti di Indonesia pada Triwulan II-2022 mengalami peningkatan sebesar 2,16% secara (yoy), meningkat dari Rp 82,89 pada Triwulan II-2021, menjadi Rp 84,68 triliun pada Triwulan II-2022. Sepanjang tahun 2021, sektor properti meningkat sebesar 2,78% secara (yoy) dari Rp 324,26 triliun menjadi Rp 333,28 triliun.

Terjadinya pandemi COVID-19 sangat berdampak buruk terhadap sektor properti di Indonesia, akan tetapi, sektor properti telah memasuki tahap pemulihan. Berbagai kebijakan dan insentif telah dilakukan Pemerintah Indonesia untuk membantu memulihkan sektor properti, seperti insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang telah dimulai sejak tahun 2021. Saat ini PPN DTP akan berlaku sampai September 2022, dan berupa insentif diskon 50% untuk harga jual rumah paling tinggi sebesar Rp 2 miliar, dan diskon 25% untuk harga jual rumah antara Rp 2 miliar hingga Rp 5 miliar. Hal ini berdampak positif bagi beberapa perusahaan properti dan dapat dilihat dengan meningkatnya pendapatan perusahaan-perusahaan publik.



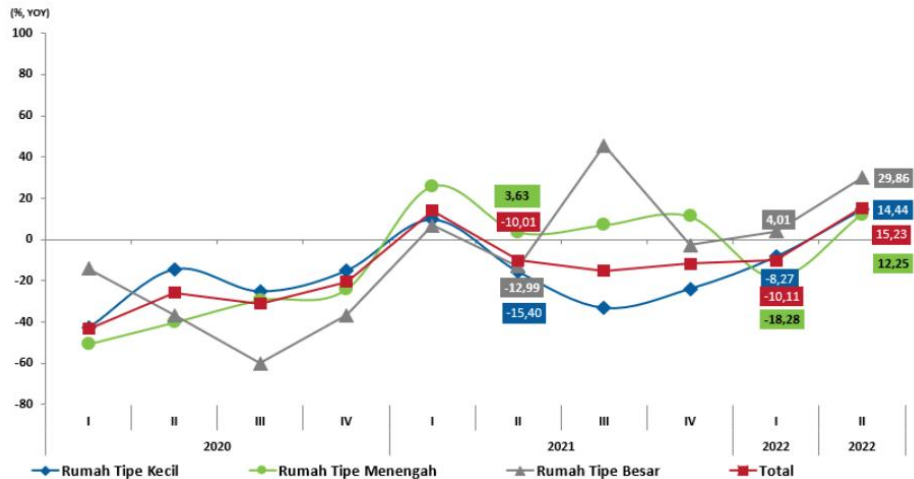
Gambar: “Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial”

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berdasarkan Bank Indonesia (BI) pada Triwulan II-2022 mengalami peningkatan sebesar 1,72% (yoy). Peningkatan tersebut sedikit lebih rendah jika dibandingkan dengan peningkatan pada Triwulan I-2022 yang berada di angka 1,77% (yoy). Rumah kecil menjadi kontributor utama atas penurunan ini, yang hanya meningkat sebesar 1,55% (yoy), melambat dibandingkan Triwulan sebelumnya yang mengalami peningkatan sebesar 2,01% (yoy). Sedangkan untuk rumah tipe menengah dan besar, pada Triwulan II-2022 mengalami peningkatan harga masing-masing sebesar 2,37% (yoy) dan 1,23% (yoy), peningkatan untuk rumah tipe menengah dan besar pada Triwulan II-2022 lebih besar jika dibandingkan dengan peningkatan pada Triwulan I-2022 yang meningkat sebesar 2,18% (yoy) dan 1,11% (yoy). Meningkatnya harga



Gambar: “Perbandingan IHPR dan IHK Sub Kel. Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan”

Pada saat ini, kenaikan inflasi komoditas bahan bangunan belum tercerminkan pada peningkatan IHPR. Jika dibandingkan Indeks Harga Konsumen (IHK) sub kelompok pemeliharaan, perbaikan dan keamanan tempat tinggal/perumahan dengan IHPR, IHK meningkat sebesar 3,17% (yoy) sedangkan IHPR masih relatif stagnan atau menurun. Hal ini merupakan hal yang baik karena harga properti residensial belum meningkat, sedangkan sudah terjadi peningkatan pada harga bahan bangunan, maka terdapat *lagging effect* pada harga properti residensial.



Gambar: "Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah"

Pada Triwulan II-2022, penjualan properti residensial primer mengalami peningkatan sebesar 15,23% secara (yoy). Perkembangan ini lebih besar jika dibandingkan dengan perkembangan penjualan pada triwulan sebelumnya yang mengalami kontraksi sebesar 10,11% (yoy). Peningkatan ini ditopang oleh peningkatan penjualan pada seluruh tipe rumah, terutama oleh rumah tipe besar yang mengalami peningkatan sebesar 29,86% (yoy). Tipe rumah menengah dan rumah kecil juga mengalami peningkatan, masing-masing meningkat sebesar 14,44% (yoy) untuk tipe rumah kecil, dan 12,25% (yoy) untuk tipe rumah menengah. Pertumbuhan penjualan untuk rumah tipe kecil dan menengah mengalami pemulihan jika dibandingkan dengan Triwulan sebelumnya yang mengalami kontraksi sebesar 8,27% (yoy) untuk tipe rumah kecil dan 18,28% (yoy) untuk tipe rumah menengah. Meningkatnya perkembangan penjualan properti residensial mencerminkan bahwa prospek usaha di bidang properti sangat baik, dimana permintaan akan properti residensial telah pulih, mengingat rumah merupakan suatu kebutuhan pokok bagi manusia.

Sumber: Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, Kompas.com

Berbagai upaya telah dilakukan oleh Pemerintah untuk menekan dampak pandemic Covid 19 salah satunya dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 23 tahun 2020, yang menyediakan empat hal yang berkaitan dengan insentif pajak sebagai langkah dalam membantu para pembayar pajak (WP) yang terkena dampak dari wabah virus corona yang mulai efektif pada 1 April 2020. Empat insentif pajak yaitu berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPH) pasal 21, pasal 22 pajak impor, pasal 25 dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Bank Indonesia juga mengeluarkan insentif berupa relaksasi rasio loan to value/financing to value untuk kredit pembiayaan property maksimal 100 persen untuk rumah seharga 400 juta yang mengakibatkan down payment untuk segmen penjualan rumah ini adalah 0%. Tidak hanya itu, sector konstruksi merupakan salah satu sektor kritical yang mendapatkan pengecualian pelaksanaan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat. Meskipun demikian upaya tersebut belum dapat mengatasi carut-marutnya perekonomian nasional, dunia usaha dan terutama kalangan Masyarakat kelas menengah ke bawah.

Pemerintah memperkirakan pertumbuhan ekonomi untuk tahun 2021 berkisar 4,5 sampai 5,5 persen. Berkenaan dengan pandemic Covid 19 yang belum berakhir, dapat diperkirakan tekanan pertumbuhan ekonomi masih akan berlanjut.

Berdasarkan komparasi beberapa perusahaan terbuka di industri properti per tanggal 31 Desember 2021, data kuantitatif menunjukkan bahwa kinerja industri property kian membaik. Adapun data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Ticker	Net Profit	GPM	OPM	NPM	PE	PBV
			2021	2021	2021	2021		
1	Sentul City Tbk	BKSL	229.270.350.880	69%	55%	25%	12,83	0,37
2	Puradelta Lestari Tbk	DMAS	714.858.418.799	59%	46%	50%	5,29	1,44
3	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	142.928.791.000	53%	6%	5%	5,74	0,33
4	Pakuwon Jati Tbk	PWON	1.550.434.339.000	48%	40%	27%	16,11	1,46
5	Ciputra Development Tbk	CTRA	2.087.716.000.000	50%	35%	21%	10,75	1,04
6	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	1.538.840.956.173	62%	31%	20%	13,92	0,61
7	Summarecon Agung Tbk	SMRA	549.696.051.000	47%	28%	10%	16,03	1,27
8	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	- 485.227.632.000	34%	13%	-11%	-7,56	0,32
9	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	-1.623.183.000.000	34%	9%	-10%	-3,87	0,48

Sumber: www.idx.co.id

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 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.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas konsolidasian Perseroan, yang bersumber dari laporan keuangan konsolidasian auditan Perseroan dan Entitas Anaknya pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Perseroan			
Modal saham	7,530,921,583,200	7,530,921,583,200	7,530,921,583,200
Modal dasar – 357.500.000 lembar 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 Modal ditempatkan dan disetor penuh – 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta 62.585.370.582 dan 50.760.475.981 saham Seri C masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.			
Tambahan modal disetor	918,968,860,247	918,968,860,247	918,968,860,247
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	(199,411,718,210)	(199,411,718,210)	(199,411,718,210)
Saldo laba (defisit):			
Telah ditentukan penggunaannya - cadangan umum	11,700,000,000	10,700,000,000	10,700,000,000
Belum ditentukan penggunaannya	726,461,456,146	741,193,989,568	473,417,222,828
Ekuitas dapat diatribusikan kepada Pemilik Perseroan	8,988,640,181,383	9,002,372,714,805	8,734,595,948,065
Kepentingan non-pengendali	1,478,452,084,096	1,483,676,828,890	1,515,503,019,330
TOTAL EKUITAS	10,467,092,265,479	10,486,049,543,695	10,250,098,967,395

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dari tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan.

Tabel Proforma Ekuitas

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan yang disebabkan karena adanya PUT V kepada Masyarakat sejumlah sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D dengan nominal Rp50 Rupiah setiap saham, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah) terjadi pada tanggal 30 Juni 2022, maka proforma ekuitas pada tanggal tersebut setelah diperolehnya dana hasil PUT V dan dikurangi dengan biaya emisi adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian dan Keterangan	Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2022	Perubahan ekuitas setelah tanggal 30 Juni 2022 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut: Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 100.625.341.623 saham biasa seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham dengan Harga Penawaran Rp 50 setiap lembar saham *	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2022 setelah Penawaran Umum Terbatas V
Modal ditempatkan dan disetor penuh	7,530,921,583,200	5,031,267,081,150	11,555,935,248,100
Tambahan modal disetor	918,968,860,247	-	918,968,860,247
Beban Emisi PUT V	-	(56,176,473,761)	(56,176,473,761)
Selisih nilai transaksi dengan Kepentingan Non-Pengendali	(199,411,718,210)	-	(199,411,728,210)
Saldo Laba Telah Ditentukan Penggunaannya - Cadangan Umum	11,700,000,000	-	11,700,000,000
Belum Ditentukan Penggunaannya	726,461,456,146	-	726,682,097,686
Sub Total	8,988,640,181,383	4,975,090,607,389	13,963,951,420,313
Kepentingan Non-Pengendali	1,478,452,084,096	-	1,478,452,084,096
TOTAL EKUITAS	10,467,092,265,479	4,975,090,607,389	15,442,403,504,409

* Setelah dikurangi biaya emisi

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, pembagian dividen Perseroan dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan. Berdasarkan Pasal 71 UUPT, Seluruh laba bersih setelah dikurangi penyisihan untuk cadangan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen, kecuali ditentukan lain dalam RUPS. Dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Dividen hanya akan dibagikan apabila diusulkan oleh Direksi dan disetujui oleh Pemegang Saham Perseroan. Besaran yang dibagikan serta waktu pembagian dividen antara lain ditentukan oleh kinerja Perseroan saat ini maupun proyeksi di masa mendatang, kewajiban keuangan, dan yang terpenting adalah kebutuhan untuk melindungi kepentingan Pemegang Saham dalam jangka panjang dengan menetapkan target secara hati-hati untuk mendukung tercapainya rencana pertumbuhan usaha.

Perseroan akan melakukan berbagai upaya untuk menumbuhkan usaha serta memberikan dividen secara berkesinambungan kepada Pemegang Saham sesuai dengan pertumbuhan laba perusahaan. Hal tersebut selanjutnya bergantung pada berbagai macam faktor meliputi keberhasilan dalam mengimplementasikan strategi bisnis, keuangan, persaingan dan peraturan yang berlaku, kondisi perekonomian secara umum dan faktor-faktor lain yang spesifik terkait Perseroan dan industri. Sebagian besar faktor tersebut berada di luar kendali Perseroan. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagaimana tersebut di atas, Direksi Perseroan dapat memberikan usulan pembagian dividen tunai kepada pemegang saham sebanyak-banyaknya 20% dari laba tahun berjalan.

Sehubungan dengan hasil dari Perjanjian Perdamaian (Homologasi) yang diputuskan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang memeriksa dan memutus perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) (Selanjutnya disebut "Putusan Homologasi"), Perseroan diwajibkan untuk melakukan penyelesaian kewajiban kepada para krediturnya berdasarkan Putusan Homologasi tersebut dan oleh karenanya Perseroan akan memprioritaskan pembayaran kewajiban sesuai Putusan Homologasi tersebut untuk menghindari kegagalan bayar yang dapat berpengaruh pada Perseroan dan pemegang saham Perseroan. Dengan mempertimbangkan kewajiban Perseroan untuk tunduk pada Putusan Homologasi tersebut, Perseroan menyatakan bahwa Perseroan tidak akan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan sampai terpenuhinya kewajiban Perseroan berdasarkan Putusan Homologasi.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANTS*) YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM

XI. PERPAJAKAN

PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang No. 7 tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.36 tahun 2008 (“UU PPh No. 36 tahun 2008”) tentang Pajak Penghasilan (berlaku efektif 1 Januari 2009), dividen atau bagian laba yang diterima oleh Perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

- i. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- ii. Bagi Perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25,00% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PK.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (Seri PPh Umum No. 3 Juncto SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek), ditetapkan sebagai berikut:

- i. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan saham dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang Efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
- ii. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,50% saham dari seluruh nilai saham pendiri yang dimilikinya pada saat penawaran umum perdana. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham Perseroan pada saat penawaran umum perdana. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri selambat-lambatnya satu (1) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek.
- iii. Yang dimaksud dengan “pendiri” adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atau tercantum dalam anggaran dasar Perseroan sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum menjadi Efektif.
- iv. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai ketentuan di atas. Namun apabila pemilik saham pendiri memilih untuk tidak memanfaatkan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 tersebut di atas, maka atas penghasilan dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif yang berlaku umum berdasarkan Pasal 17 UU PPh No. 36 tahun 2008.

Berdasarkan Pasal 17 ayat (2c) UU PPh No.36 tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% dari jumlah bruto dan bersifat final. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tentang Tata Cara Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 10% di atas dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Pasal 23 ayat (1a) UU PPh No. 36 tahun 2008 menyebutkan bahwa atas dividen yang dibayarkan atau disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto dividen oleh pihak yang wajib membayarkan (Perseroan). Dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh dividen tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% daripada tarif pajak yang seharusnya dikenakan atau sebesar 30% dari jumlah bruto dividen.

Pemotongan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1a) UU PPh No. 36 tahun 2008 di atas antara lain tidak dilakukan atas dividen yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f UU PPh No. 36 tahun 2008 (sebagaimana disebutkan di paragraf pertama di atas) dan dividen yang diterima oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2c) UU PPh No. 36 tahun 2008.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. PMK 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai Objek Pajak Penghasilan, dividen dari saham yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya disahkan Menteri Keuangan dari penanaman modal pada Perseroan terbatas yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1a) UU PPh No. 36 tahun 2008, dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh Perseroan kepada Wajib Pajak Luar Negeri ("WPLN"), dipotong Pajak Penghasilan sebesar 20% atas jumlah bruto penghasilan oleh Perseroan, atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia.

Agar WPLN tersebut dapat menerapkan tarif sesuai ketentuan P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak ("DJP") No. PER-24/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 tentang Perubahan atas Peraturan DJP No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, WPLN diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili ("SKD")/*Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding*, yaitu:

- i. Form-DGT 1 untuk selain WPLN yang tercantum di nomor 2 di bawah ini.
- ii. Form-DGT 2 untuk WPLN bank; WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui Kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen; dan WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra P3B Indonesia dan merupakan subjek pajak di negara mitra P3B Indonesia.
- iii. Form SKD yang lazim disahkan atau diterbitkan oleh negara mitra P3B dapat digunakan dalam hal pejabat yang berwenang di negara mitra P3B tidak berkenan menandatangani Form-DGT 1/Form-DGT 2. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris dan harus memenuhi persyaratan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) PER-24/PJ/2010. Form-DGT 1/Form DGT-2 cukup ditandatangani WPLN penerima penghasilan yang merupakan lampiran Form SKD negara mitra P3B.

Di samping persyaratan Form DGT-1 atau Form DGT-2 atau Form SKD negara mitra P3B, sesuai dengan Peraturan DJP No. PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 tentang Perubahan Peraturan DJP No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, WPLN penerima dividen wajib memenuhi persyaratan beneficial owner, yaitu sebagai berikut:

- i. pendirian perusahaan atau pengaturan struktur/skema transaksi tidak semata-mata ditujukan untuk pemanfaatan P3B; dan
- ii. kegiatan usaha dikelola oleh manajemen sendiri yang mempunyai kewenangan yang cukup untuk menjalankan transaksi; dan
- iii. perusahaan mempunyai pegawai;
- iv. mempunyai kegiatan atau usaha aktif; dan
- v. penghasilan yang bersumber dari Indonesia terutang pajak di negara penerima; dan
- vi. tidak menggunakan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total penghasilannya untuk memenuhi kewajiban kepada pihak lain dalam bentuk, seperti: bunga, royalti, atau imbalan lainnya, tidak termasuk pemberian imbalan kepada karyawan yang diberikan secara wajar dalam hubungan pekerjaan dan biaya-biaya lain yang lazim

dikeluarkan oleh WPLN dalam menjalankan usahanya dan pembagian keuntungan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham.

PERPAJAKAN UNTUK PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Bumi dan Bangunan. Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sebagaimana telah diuraikan lebih lanjut pada Bab III Prospektus dan sebagaimana tercantum dalam Laporan Keuangan, Perseroan dan Anak Perusahaan memiliki kewajiban perpajakan sejumlah Rp55.732.487.484 pada tanggal 31 Desember 2021. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak mempunyai gugatan perpajakan di pengadilan.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PUT V INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PUT V INI.

XII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 69, tanggal 19 Agustus 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 32, tanggal 9 September 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 40, tanggal 14 Oktober 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 42, tanggal 9 Desember 2022, ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Jakarta, PT Sakti Generasi Perdana selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Berikut merupakan keterangan dari para Pembeli Siaga:

PT Sakti Generasi Perdana (“SGP”)

Keterangan Singkat

SGP didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 04 tanggal 01 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris tertanggal 02 Desember 2010 No. 11/KET.CUTI-MPPN/XII/2010, pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-34732.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011, dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0056492.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 78, tanggal 28 September 2012, Tambahan No. 55680.

SGP berdomisili di Gedung Menara Sudirman Lt.26, Jl. Jendral Sudirman Kav.60, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha SGP bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen.

Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

SGP merupakan salah satu pemegang saham Perseroan.

Kepemilikan Saham

Pemegang saham SGP saat ini adalah Stella Isabella Djohan dengan kepemilikan saham sebanyak 1.000 lembar saham atau sebesar 99,8% dan Lusiana Herdin dengan kepemilikan saham sebanyak 1 lembar saham atau sebesar 0,2%.

Pengurusan dan Pengawasan

SGP dalam menjalankan kegiatan usahanya saat ini dikelola oleh pengurus dengan susunan sebagai berikut:

Direktur : Yulius Tigor Saragih

Komisaris : Lusiana Herdin

Uraian Tentang Persetujuan untuk Membeli Sisa Saham

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 69, tanggal 19 Agustus 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 32, tanggal 9 September 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 40, tanggal 14 Oktober 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 42, tanggal 9 Desember 2022, ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor, PT Sakti Generasi Perdana, selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya sebesar 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Sumber dana yang digunakan SGP sebagai Pembeli Siaga adalah dana dari pihak ketiga, yakni pendanaan dari pihak bank.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam pelaksanaan PUT V ini adalah sebagai berikut:

AKUNTAN PUBLIK
Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan

(Member of BDO International Limited)
Prudential Tower, 17th Floor
Jl. Jend Sudirman Kav 79
Jakarta 12910
Telp : +62 21 5797 7300
Fax : +62 21 5795 7301

STTD : Nomor STTD. AP-226/PM.22/2018 tanggal 5 Februari 2018 atas nama Erna
Keanggotaan Asosiasi : IAPI Nomor 2200
Surat Penunjukan : No. S049/FH/RI21/409/12-21 Tanggal 7 Desember 2021
Pedoman Kerja : Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI.

Tugas pokok akuntan publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan akuntan publik, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, akuntan publik mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

KONSULTAN HUKUM
UMBRA – Strategic Legal Solutions

Telkom Landmark Tower, Lt. 49
Jl. Gatot Subroto Kav. 52
Jakarta 12710, Indonesia
Tel: +62 21 5082 0999

STTD : No. STTD.KH-240/PM.2/2018 atas nama Ahmad Zakaria
Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 201817 atas nama Ahmad Zakaria
Pedoman Kerja : Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018.

Tugas dan tanggung jawab konsultan hukum dalam PUT V ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada konsultan hukum. Hasil pemeriksaan tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum

dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

NOTARIS

Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn.

Jl. Pengadilan No. 23A
Bogor Tengah 16121, Jawa Barat, Indonesia
Telp: +62251 8325224

- STTD : Nomor STTD.N-10/PM.22/2018 tanggal 12 Maret 2018 atas nama Elizabeth Karina Leonita, P, S.H., M.KN.
Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI).
Surat Penunjukan : No. 12/SC-CS/II/2022 tanggal 25 Februari 2022
Pedoman Kerja : Pernyataan Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan tanggung jawab notaris adalah menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PUT V kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran, menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka PUT V, yaitu membuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Raya Saham Registra

Plaza Sentral Building Lt. 2
Jl. Jendral Sudirman 47-48, Karet Semanggi
Jakarta 12930
Telepon : (021) 2525666
Email : registra.hmetd@gmail.com

- Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor ABI/IV/2011-004 tanggal 6 April 2011
Izin Usaha sebagai BAE : No. Kep-79/PM/1991 tanggal 18 September 1991 a/n PT Raya Saham Registra
Surat Penunjukan : Akta No. 105 tanggal 26 April 2022
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dari BAPEPAM-LK dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam PUT V ini, sesuai dengan peraturan pasar modal dan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku, meliputi menyusun DPS yang berhak atas HMETD, mendistribusikan HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI, menerbitkan SBHMETD untuk pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk Surat Kolektif Saham (SKS), menerima permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan tersebut dengan Bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk SKS maupun bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI serta menerbitkan konfirmasi penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham hasil penjatahan pemesanan saham tambahan.

Semua lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang turut serta dalam PUT V ini, menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana diatur dalam UUPM.

XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Dalam rangka PUT V Perseroan telah menunjuk PT Raya Saham Registra sebagai Pengelola Pelaksanaan Administrasi Saham sesuai dengan Akta No. 105 tanggal 26 April 2022, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Jakarta.

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 31 Januari 2023 pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham baru dalam rangka PUT V ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik sebanyak 5 (lima) mempunyai 3 (tiga) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian saham baru adalah Pemegang HMETD Elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau Badan Hukum Indonesia maupun Asing, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

2. PENDISTRIBUSIAN HMETD

Sesuai anjuran pemerintah untuk melakukan *social distancing* di tengah pandemi covid-19 dan status seluruh pemegang saham Perseroan yang sahamnya sudah berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 1 Februari 2023.

3. PENDAFTARAN / PELAKSANAAN HMETD

Proses Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan 15 Februari 2023 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat) pukul 09.00 – 15.00 WIB.

Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI (*scriptless*) yang bermaksud melaksanakan haknya untuk membeli saham yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan HMETD yang dimilikinya dapat mengajukan permohonan pelaksanaan haknya melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola Efeknya. Selanjutnya Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus memberikan intruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham dalam rangka HMETD tersebut kepada KSEI dengan peraturan dan prosedur operasional yang telah ditetapkan KSEI.

Untuk dapat memberikan instruksi pemesanan pembelian saham tersebut maka Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Pemegang HMETD harus telah memiliki dana yang cukup untuk sejumlah HMETD yang akan dilaksanakannya pada saat mengajukan permohonan tersebut.
- Kecukupan HMETD dan dana tersebut harus telah tersedia di dalam Rekening Efek yang melakukan pemesanan pembelian saham.
- Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah membuka *sub account* untuk pemegang HMETD yang akan melakukan pemesanan pembelian saham.

Pada hari kerja berikutnya setelah Perusahaan Efek/Bank Kustodian memberikan instruksi pelaksanaan pembelian saham, maka KSEI akan menyampaikan kepada BAE Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening bank Perseroan.

Instruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham secara elektronik oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah efektif paling lambat pada tanggal 15 Februari 2023.

HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan lewatnya batas waktu yang telah ditetapkan oleh Perseroan akan dihapuskan pencatatannya dalam Rekening Efek oleh KSEI. Untuk ini KSEI akan menyampaikan Konfirmasi mengenai Penghapusan pencatatan Efek tersebut kepada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang bersangkutan.

4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Bagi pemegang HMETD Elektronik yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki, dapat mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian, dengan menyerahkan dokumen-dokumen seperti:

- Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar.
- Instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) yg dilakukan melalui C-Best.
- Formulir Penyetoran Efek (FPE) yang telah diisi lengkap.
- Bukti Pembayaran dengan transfer/pemindah bukuan/giro/cek/ tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran pemesanan pembelian saham tambahan sudah harus diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan selambat-lambatnya tanggal 17 Februari 2023. Penolakan dapat dilakukan terhadap pemesan yang tidak mematuhi petunjuk sesuai dengan yang tercantum dalam FPPS Tambahan.

5. PENJATAHAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Penjataan pemesanan pembelian saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 20 Februari 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:

- Bila jumlah seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT V ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
- Bila jumlah seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT V ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjataan secara proporsional berdasarkan jumlah dari HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang HMETD yang meminta pemesanan saham tambahan.

6. PERSYARATAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

- a. Asli bukti pembayaran dari bank berupa bukti transfer bilyet/giro/cek/tunai
Pembayaran Pemesanan pembelian saham dalam rangka PUT V, harus dibayar penuh (*full amount*) dalam mata uang Rupiah secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindah bukuan/transfer pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham dengan mencantumkan nama pemesan dan nomor FPPS kepada rekening Perseroan pada:

PT Sentul City Tbk
Bank Mandiri Sentul City
No. Rekening 133-00-1038131-7 (IDR)

Dalam hal ini, Perseroan akan memberikan tembusan bukti pembayaran di mana tercantum di dalamnya nama pemesan dan nomor FPPS.

Semua biaya bank yang timbul dalam rangka pembelian saham menjadi beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

- b. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Apabila pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian saham dianggap batal. Tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro dan dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) pada rekening Perseroan tersebut di atas. Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari yang mana pembayaran tersebut sudah harus diterima dengan baik dan telah nyata dalam rekening Perseroan (*in good funds*) paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir perdagangan HMETD.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Pada saat menerima pengajuan pemesanan pembelian saham, BAE akan menyerahkan kepada pemesan Bukti Tanda Terima Pembelian Saham yang merupakan bagian dari HMETD yang telah dicap dan ditandatangani untuk

kemudian dijadikan sebagai salah satu bukti pada saat mengambil SKS/atau pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak terpenuhi.

8. PEMBATALAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pembatalan pemesanan saham tersebut di antaranya dapat disebabkan oleh karena pengisian formulir yang tidak benar atau tidak lengkap, pembayaran untuk pemesanan tidak diterima dengan baik (*not in good funds*) di rekening Perseroan, dan/atau kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi pada saat mengajukan permohonan pemesanan saham.

9. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan pembelian saham yang lebih besar dari pada haknya atau dalam hal terjadinya pembatalan pemesanan saham maka pengembalian uang akan dilakukan oleh Perseroan pada tanggal 22 Februari 2023, 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan.

Dalam hal terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai bunga yang diperhitungkan sejak Hari Kerja ke-2 (dua) setelah tanggal Penjatahan berdasarkan rata-rata suku bunga deposito setahun dari bank-bank di Indonesia yaitu sebesar 5,4% per tahun. Hal tersebut di atas tidak berlaku dalam hal keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

Uang pengembalian hanya dapat diambil dengan menunjukkan KTP asli pemesan atau tanda bukti jati diri asli lainnya dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Bukti Pemesanan Pembelian Saham serta menyerahkan fotokopi KTP tersebut. Pemesanan tidak dikenakan biaya bank maupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut. Bilamana pemesan berhalangan mengambil sendiri, maka pemesan dapat memberikan kuasa kepada orang lain yang ditunjuk dengan melampirkan surat kuasa bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dan fotokopi KTP pemberi kuasa dan penerima kuasa serta menunjukkan KTP asli pemberi dan penerima kuasa tersebut. Apabila pengembalian uang pemesanan dilakukan dengan cara pemindahbukuan/transfer. Perseroan akan memindahkan uang tersebut ke rekening atas nama pemesan langsung sehingga pemesan tidak akan dikenakan biaya bank atau biaya pemindahbukuan/transfer tersebut.

10. PENYERAHAN SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD

- a. Saham hasil pelaksanaan HMETD akan diterbitkan dalam bentuk elektronik oleh Perseroan melalui BAE dan didepositkan ke dalam Rekening Efek yang telah ditentukan oleh KSEI (*Issuer Account*) selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah KSEI menyampaikan Dana kepada Perseroan dan Daftar pemegang saham yang mengajukan permohonan *exercise* kepada BAE. Selanjutnya KSEI akan mendistribusikannya secara elektronik masing-masing rekening Efek pemegang HMETD yang melaksanakan haknya tersebut.
- b. Untuk saham hasil Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dikreditkan atau didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam penitipan kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 hari kerja setelah tanggal penjatahan.

11. ALOKASI SISA SAHAM YANG TIDAK DIAMBIL OLEH PEMEGANG HMETD

Jika saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau tidak dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan haknya dan telah melakukan pemesanan lebih besar dari haknya.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 69, tanggal 19 Agustus 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 32, tanggal 9 September 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 40, tanggal 14 Oktober 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk

Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Sentul City Tbk No. 42, tanggal 9 Desember 2022, ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Jakarta, antara Perseroan dan PT Sakti Generasi Perdana, PT Sakti Generasi Perdana selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persern) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Bilamana terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham (sisa saham), maka sisa saham tersebut seluruhnya diambil bagian oleh Pembeli Siaga tersebut, yaitu PT Sakti Generasi Perdana sebesar sekitar 100% atas sisa saham.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN HMETD

Sesuai anjuran pemerintah untuk melakukan *social distancing* di tengah pandemi covid-19, Prospektus PUT V akan tersedia di Website Perseroan dan HMETD untuk para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS tanggal 31 Januari 2023 pukul 16.00 WIB akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 1 Februari 2023.

**Biro Administrasi Efek
PT Raya Saham Registra**
Plaza Sentral Building Lt. 2
Jl. Jendral Sudirman 47-48, Karet Semanggi
Jakarta 12930
Telepon : (021) 2525666
Email : registra.hmetd@gmail.com

**PT Sentul City Tbk.
KANTOR OPERASIONAL**
Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City
Bogor 16811. Indonesia
Telepon : (021) 8792 6555/8792 6777
Fax : (021) 8792 6565
Email : corsec@sentulcity.co.id
Website : www.sentulcity.co.id

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 31 Januari 2023, belum mengambil Prospektus dan HMETD dan tidak menghubungi BAE, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para Pemegang Saham yang bersangkutan.