

# **PT SENTUL CITY Tbk**

**DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2022/  
*FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022***

**DAN/*AND***

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

*These Consolidated Financial Statements are originally  
issued in Indonesian language*

**PT SENTUL CITY TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022**

**PT SENTUL CITY TBK AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022**

**DAFTAR ISI**

**CONTENTS**

**Pernyataan Direksi**

***Directors' Statement***

	<b>Ekshibit/ Exhibit</b>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
	<b>Lampiran/ Appendix</b>	
Laporan Keuangan Tersendiri	1 - 4	<i>Separate Financial Statements</i>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2022  
PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022  
PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini : / We, the undersigned below :

Nama/Name	: Tjetje Muljanto
Alamat Kantor/ Office Address	: Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia
Alamat Domisili/Domicile	: Sutera Gardenia V No. 5 Alam Sutera RT 003 RW 012 Pondok Jagung, Serpong Utara, Tangerang Selatan
Nomor Telepon/Telephone	: 021-8792 6555
Jabatan/Title	: Presiden Direktur / President Director
Nama/Name	: Richard Susilo
Alamat Kantor/ Office Address	: Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia
Alamat Domisili/Domicile	: Komp. Gerlong Permai, Jl Lembah Hijau 75 RT 005 RW 008 Ciwaruga, Parongpong, Bandung
Nomor Telepon/Telephone	: 021-8792 6555
Jabatan/Title	: Direktur / Director

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Sentul City Tbk dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Declare that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries;
2. The consolidated financial statement of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;  
b. The consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for internal control system of PT Sentul City Tbk and subsidiaries.

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 30 Maret 2023 / 30 March 2023



399F9AKX308971243

**Tjetje Muljanto**  
Presiden Direktur / President Director

**Richard Susilo**  
Direktur/Director

**PT SENTUL CITY Tbk.**

**KANTOR PUSAT**  
Gedung Menara Sudirman, Lantai 25  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60  
Jakarta 12190 Indonesia  
Phone : +62 21 522 6877  
Fax : +62 21 522 6818

**KANTOR OPERASIONAL**  
Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8 Sentul City  
Bogor 16811, Indonesia  
Phone : +62 21 8792 6555  
Fax : +62 21 8792 6565  
Website : [www.sentulcity.co.id](http://www.sentulcity.co.id)

Ekshibit A

Exhibit A

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>A S E T</b>				<b>A S S E T S</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	5	290.278.108.770	315.190.921.856	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	6	223.666.344.289	126.844.226.130	Trade receivables - third parties
Aset keuangan lancar lainnya	7	331.486.289.033	531.383.966.823	Other current financial assets
Persediaan	8	3.265.946.839.968	3.207.887.969.646	Inventories
Uang muka lainnya		245.637.054.206	309.394.075.274	Other advances
Pajak dibayar di muka	18a	86.321.857.766	113.460.238.168	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka		38.366.866.252	50.465.853.364	Prepaid expenses
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>4.481.703.360.284</b>	<b>4.654.627.251.261</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Tanah untuk pengembangan	9	10.768.099.422.733	10.840.469.785.820	Land for development
Uang muka perolehan tanah	10	378.952.779.338	378.452.779.338	Advances for land acquisition
Investasi pada entitas asosiasi	11	240.043.835.548	263.416.156.754	Investment in associates entities
Piutang pihak berelasi non-usaha	32	28.292.782.044	33.807.992.936	Non-trade receivables related parties
Aset tetap	12	210.648.832.114	195.139.069.024	Property and equipment
Aset hak-guna		-	770.572.925	Right-of-use asset
Properti investasi	13	230.508.000.000	231.674.611.133	Investment properties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	14	370.388.920.905	42.894.220.270	Other non-current financial assets
Aset pajak tangguhan	18d	11.109.580.208	11.724.148.067	Deferred tax assets
Aset tak berwujud		2.012.750.633	2.012.750.633	Intangible assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>12.240.056.903.523</b>	<b>12.000.362.086.900</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>16.721.760.263.807</b>	<b>16.654.989.338.161</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman bank jangka pendek	15a	468.992.251.930	288.656.564.082	Short-term bank loans
Utang usaha	16	143.977.068.958	59.235.326.332	Trade payables
				Other short-term financial
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	17a	791.095.278.519	372.253.852.297	liabilities
Beban akrual		410.284.630.202	295.962.727.940	Accrued expenses
Utang pajak	18b	42.196.527.093	55.732.487.484	Taxes payable
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term
Pinjaman bank	15b	123.300.944.243	247.956.937.296	debts
Uang muka pelanggan	19	236.589.031.016	322.763.500.050	Bank loan
				Customers deposits
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>2.216.435.731.961</b>	<b>1.642.561.395.481</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term debts - net of current
Pinjaman bank	15b	1.513.661.392.413	1.273.097.934.409	maturities
Liabilitas sewa		-	2.909.751.000	Bank loan
Surat utang jangka menengah	15c	350.752.670.579	418.904.693.237	Finance lease
Uang muka pelanggan	19,32	1.712.736.835.037	1.728.327.443.207	Medium term notes
Utang pihak berelasi non-usaha	32	24.092.920.409	24.289.113.225	Customer deposits
Utang usaha - jangka panjang	16	123.384.122.680	238.826.153.946	Non-trade payables related parties
				Trade payables - long term
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	17b	419.837.011.313	796.835.318.047	Other long-term financial
Pendapatan ditangguhkan		4.064.252.224	2.868.354.691	liabilities
Liabilitas imbalan kerja karyawan	20	33.584.487.041	40.319.637.223	Deferred incomes
				Liabilities for employee benefits
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>4.182.113.691.696</b>	<b>4.526.378.398.985</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>		<b>6.398.549.423.657</b>	<b>6.168.939.794.466</b>	<b>Total Liabilities</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**31 DECEMBER 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal dasar -				Authorized Share -
357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham				357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	21	7.530.921.583.200	7.530.921.583.200	Issued and fully paid-in capital - 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 3,139,690,500 D Series shares as of 31 December 2022 and 2021, respectively
Tambahan modal disetor	22	918.968.860.247	918.968.860.247	Additional paid-in capital
Komponen ekuitas lainnya	23	( 199.411.718.210 )	( 199.411.718.210 )	Other equity components
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	24	11.700.000.000	10.700.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		<u>581.279.230.724</u>	<u>741.193.989.568</u>	Unappropriated
<b>Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<b>8.843.457.955.961</b>	<b>9.002.372.714.805</b>	<b>Total equity attributable to the owners of the parent company</b>
<b>Kepentingan non-pengendali</b>	<b>4</b>	<b><u>1.479.752.884.189</u></b>	<b><u>1.483.676.828.890</u></b>	<b>Non-controlling interest</b>
<b>Total Ekuitas</b>		<b><u>10.323.210.840.150</u></b>	<b><u>10.486.049.543.695</u></b>	<b>Total Equity</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b><u>16.721.760.263.807</u></b>	<b><u>16.654.989.338.161</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit B

Exhibit B

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN NETO	25	672.300.266.688	910.709.348.365	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26	( 235.020.213.842)	( 281.857.309.466)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		437.280.052.846	628.852.038.899	GROSS PROFIT
Beban penjualan	27	( 28.683.446.815)	( 26.189.190.223)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	( 169.758.388.132)	( 201.989.536.481)	General and administrative expenses
Beban pajak final	18e	( 12.737.886.474)	( 67.071.625.967)	Final tax expense
Pendapatan operasi lainnya	29	99.102.022.092	250.173.551.542	Other operating income
Beban operasi lainnya	29	( 128.426.825.424)	( 86.358.365.011)	Other operating expenses
LABA USAHA		196.775.528.093	497.416.872.759	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian atas rugi neto entitas asosiasi	11	( 23.372.321.206)	( 14.714.239.693)	Share in net loss of associates
Pendapatan keuangan		4.075.465.569	9.342.542.711	Finance income
Beban keuangan	30	( 343.323.304.223)	( 261.670.368.017)	Finance costs
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		( 165.844.631.767)	230.374.807.760	(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Kini	18c	( 1.029.996.378)	( 621.902.527)	Current
Tangguhan	18d	( 208.163.430)	( 482.554.353)	Deferred
Beban Pajak Penghasilan - Neto		( 1.238.159.808)	( 1.104.456.880)	Income Tax Benefit- Net
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN		( 167.082.791.575)	229.270.350.880	(LOSS) NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi				OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be recognized to profit or loss
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	20	4.650.492.459	7.145.599.795	Actuarial gain from defined benefit plan
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	18d	( 406.404.429)	( 841.442.525)	Related income tax benefit (expense)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - Neto		4.244.088.030	6.304.157.270	OTHER COMPREHENSIVE INCOME - Net
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		( 162.838.703.545)	235.574.508.150	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit B/2

Exhibit B/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>	
(Rugi) Laba neto yang diatribusikan kepada:				<i>Net (loss) profit attributable to:</i>
Pemilik entitas induk	(	163.158.846.874)	261.472.609.470	<i>Owners of the parent company</i>
Kepentingan non-pengendali	(	3.923.944.701)	32.202.258.590)	<i>Non-controlling interest</i>
<b>T o t a l</b>		<u>( 167.082.791.575)</u>	<u>229.270.350.880</u>	<b>T o t a l</b>
Total (rugi) penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total comprehensive (loss) income attributable to:</i>
Pemilik entitas induk	(	158.914.758.844)	267.776.766.740	<i>Owners of the parent company</i>
Kepentingan non-pengendali	(	3.923.944.701)	32.202.258.590)	<i>Non-controlling interest</i>
<b>T o t a l</b>		<u>( 162.838.703.545)</u>	<u>235.574.508.150</u>	<b>T o t a l</b>
<b>(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR</b>	<b>31</b>	<u>( 2,43)</u>	<u>3,90</u>	<b>(LOSS) BASIC EARNINGS PER SHARE</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole



Ekshibit C

Exhibit C

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid-in capital</i>	Tambah modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Komponen ekuitas lainnya/ <i>Other equity components</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Attributable to owners of the parent company</i>	Kepentingan non-pengendali/ <i>Non-controlling interest</i>	Total ekuitas/ <i>Total equity</i>	
				Telah ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>				
Saldo pada tanggal 1 Januari 2021	7.530.921.583.200	918.968.860.247	( 199.411.718.210)	10.700.000.000	473.417.222.828	8.734.595.948.065	1.515.503.019.330	10.250.098.967.395	<i>Balance as of 1 Januar2021</i>
Setoran modal oleh kepentingan non-pengendali oleh entitas anak	-	-	-	-	-	-	376.068.150	376.068.150	<i>Round up capital by non-controlling interest in subsidiaries</i>
Total laba (rugi) komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	267.776.766.740	267.776.766.740	( 32.202.258.590)	235.574.508.150	<i>Total comprehensive income (loss) for the year</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	7.530.921.583.200	918.968.860.247	( 199.411.718.210)	10.700.000.000	741.193.989.568	9.002.372.714.805	1.483.676.828.890	10.486.049.543.695	<i>Balance as of 31 December 2021</i>
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000	( 1.000.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation of retained earnings</i>
Total rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	( 158.914.758.844)	( 158.914.758.844)	( 3.923.944.701)	( 162.838.703.545)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	<u>7.530.921.583.200</u>	<u>918.968.860.247</u>	<u>( 199.411.718.210)</u>	<u>11.700.000.000</u>	<u>581.279.230.724</u>	<u>8.843.457.955.961</u>	<u>1.479.752.884.189</u>	<u>10.323.210.840.150</u>	<i>Balance as of 31 December 2022</i>
	Catatan 21/ <i>Note 21</i>	Catatan 22/ <i>Note 22</i>	Catatan 23/ <i>Note 23</i>	Catatan 24/ <i>Note 24</i>			Catatan 4/ <i>Note 4</i>		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D

Exhibit D

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2022	31 Desember/ December 2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		514.875.206.551	887.472.530.115	Cash receipts from customers
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok		( 204.898.461.105)	( 226.756.510.270)	Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers
Pengeluaran kas untuk karyawan		( 98.501.483.848)	( 103.022.320.614)	Cash disbursements to employees
Pengeluaran kas untuk aktivitas operasi lainnya		( 119.588.742.622)	( 437.552.705.771)	Cash disbursements for other operating expenses
Arus kas diperoleh dari operasi		91.886.518.976	120.140.993.460	Cash flows used in operations
Penerimaan bunga		4.075.465.568	9.342.542.711	Receipts of interest income
Pembayaran beban keuangan		( 343.323.304.223)	( 255.670.112.467)	Payments of finance costs
Pembayaran pajak penghasilan		( 1.553.070.841)	( 3.583.575.471)	Payments of income tax
Pembayaran pajak final		( 12.737.886.474)	( 66.565.424.335)	Payments of final tax
<b>Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi</b>		<b>( 261.652.276.994)</b>	<b>( 196.335.576.102)</b>	<b>Net cash flows used in operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penjualan aset tetap	12	7.111.296.910	368.000.000	Sales of property and equipment
Perolehan aset tetap	12	( 24.168.575.044)	( 8.055.946.210)	Acquisitions of property and equipment
Penjualan properti investasi	13	-	1.227.616.000.000	Sales of property investment
Perolehan obligasi	14	-	( 10.400.000.000)	Additional on bonds
<b>Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi</b>		<b>( 17.057.278.134)</b>	<b>1.209.528.053.790</b>	<b>Net cash flows (used in) provided by investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan pinjaman bank jangka pendek		180.335.687.848	149.669.019.735	Proceeds of short-term bank loans
Penerimaan pinjaman jangka panjang		115.907.464.950	49.112.635.145	Proceeds from long-term loans
Pembayaran pinjaman jangka panjang		( 39.536.659.756)	( 1.017.651.518.672)	Payments of long-term loans
Pembayaran liabilitas sewa		( 2.909.751.000)	( 26.763.679.000)	Payments of lease liabilities
Penerbitan saham baru		-	376.068.150	Issuance of new shares
<b>Arus kas neto digunakan aktivitas pendanaan</b>		<b>253.796.742.042</b>	<b>( 845.257.474.642)</b>	<b>Net cash flows used in financing activities</b>
<b>(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>( 24.912.813.086)</b>	<b>167.935.003.046</b>	<b>NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>		<b>315.190.921.856</b>	<b>147.255.918.810</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE/TAHUN</b>		<b>290.278.108.770</b>	<b>315.190.921.856</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD/YEAR</b>

Informasi tambahan atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 41

The additional information for activities not effecting cash flows was stated in Note 41

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit E

Exhibit E

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Sentul City Tbk (“Perusahaan”) didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 15 Januari 2009, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009 tanggal 29 Juli 2009.

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (selanjutnya disebut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0950442 tanggal 10 Juli 2015.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

PT Sentul City Tbk (“the Company”) was originally established under the name of PT Sentragriya Kharisma based on Notarial deed No. 311 of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta dated 16 April 1993. The deed of establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-24350.HT.01.01.Th.93 dated 8 June 1993 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 65 dated 13 August 1993, Supplement No. 3693. The Company’s name was amended several times, the latest being changing its name to PT Sentul City Tbk based on Notarial deed No. 26 of Fathiah Helmi, S.H., dated 19 July 2006. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-21373. HT.01.04.Th.2006 dated 20 July 2006 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 34 dated 25 April 2008, Supplement No. 4949. The Company revised its articles of association in accordance with Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Company with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 15 January 2009, made by Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009, dated 29 July 2009.

The Company revised its articles of association in accordance with Law of Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 about Planning and Implementation General Meeting of Extraordinary Shareholders, Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 about Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company and Regulation of the Financial Services Authority No. 34/POJK.04/2014 about Nominating and Remuneration Committee of Public Company thus referred to as the Financial Services Regulation Authority with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 7 July 2015 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03.0950442, dated 10 July 2015.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang tertuang dalam akta Notaris No. 122 tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0130120 tanggal 25 April 2017, dan telah dicatat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 25 dan Tambahan No. 1100/L Tahun 2018.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 38, tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0052995.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang konstruksi, real estat dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Di bidang konstruksi, antara lain konstruksi gedung tempat tinggal, konstruksi gedung perkantoran, konstruksi gedung perbelanjaan, konstruksi gedung kesehatan, konstruksi gedung Pendidikan, konstruksi gedung penginapan, konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga maupun konstruksi gedung lainnya seperti tempat ibadah, terminal/stasiun, bangunan monumental, bangunan bandara, gudang termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.
- Di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup kegiatan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya).

1. GENERAL INFORMATION(Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

*The Company revised its articles of association in accordance with Financial Services Authority (OJK) as published in Notarial deed No. 122 dated 17 April 2017, made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evidenced in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0130120 dated 25 April 2017, and was recorded in the State of Gazette of the Republic of Indonesia No. 25 and Supplement No. 1100/L Year 2018.*

*The Company's articles of association was amended several times. The Company revised its articles of association in accordance with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 38, dated 25 July 2022, made by Nitra Reza, SH., M.Kn, Notary in Bogor, and was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0052995.AH.01.02.Year 2022, dated 28 July 2022.*

*In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company includes construction, real estate and services. To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities:*

- *In the areas of construction including residential building construction, office building construction, shopping building construction, education building construction, hotel building construction, amusement and sport building construction and other building construction such as houses of worship, terminal/stations, monumental buildings, airports and warehouses including changes and renovation of other buildings.*
- *In the areas of real estate that is owned or leased including buying, selling, leasing and operating real estate activities such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibitions, private storage facilities, malls, shopping centers and others).*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)**

- Di bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak.
- Di bidang Kawasan Industri yang mencakup kegiatan pengusahaan lahan dalam satu hamparan yang dijadikan Kawasan tempat pemusatan kegiatan industri dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dengan kantor operasional yang berdomisili di Sentul City Building di Jl. MH. Thamrin, Kav. 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor.

Pemegang saham utama perusahaan adalah PT Sakti Generasi Perdana (SGP), yang didirikan di Indonesia berdomisili di Menara Sudirman Lantai 26 Jl. Jendral Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia, sedangkan pemegang saham utama SGP adalah Ibu Stella Isabella Djohan.

**b. Struktur Grup**

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**a. Establishment of the Company (Continued)**

- In the areas of real estate on the basis of services or contracts such as the activities of real estate agents and brokers, intermediaries for buying, selling and renting real estate on the basis of service or contract.
- In the area of Industrial Estates including land concession activities in one stretch which is made as a Zone where the concentration of industrial activities is equipped with supporting facilities and infrastructure developed and managed by Industrial Estate Companies.

The Company started its commercial operations since 1995 with operational offices are domiciled in Sentul City Building on Jl. MH. Thamrin, Kav. 8, the housing area Sentul City, Bogor.

The Company's majority shareholder is PT Sakti Generasi Perdana (SGP), established in Indonesia and located at Menara Sudirman 26th Floor Jl. Jendral Sudirman Kavling 60, Senayan, South Jakarta, Indonesia, while the Company's ultimate parent is Mrs. Stella Isabella Djohan.

**b. Structure of the Group**

Nama entitas anak/ Name of subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis usaha/ Nature of business	Mulai operasi/ komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets (in millions Rupiah)	
				31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2021/ 31 Dec 2021	31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2021/ 31 Dec 2021
				PT Bukit Jonggol Asri (BJA)*	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2011
PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2016	99,9	99,9	2.600.989	2.572.267
PT Natura City Developments Tbk (NCD)**	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2013	15,04	15,04	933.973	951.333
PT Aftanesia Raya (AR)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2011	99,9	99,9	384.732	402.403
PT Gazelle Indonesia (GI)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2004	99,9	99,9	221.813	212.362
PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2016	51,0	51,0	173.638	178.080
PT Sukaputra Graha Cemertang (SGC)	Bogor	Pengelolaan kota/ Town management	1999	99,9	99,9	78.917	176.307
PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)	Bogor	Restoran dan pariwisata/ Restaurant and tourism	1995	99,9	99,9	248.669	151.312
PT Karya Megah Sukses (KMS)	Jakarta	Pertambangan/Mining	2013	99,9	99,9	55.243	55.479
PT Fauna Land Sentul (FLS)	Bogor	Pariwisata/Tourism	2016	70,0	70,0	20.000	20.000
PT Sentul Air Nusantara (SAN)	Bogor	Pengelolaan air/ Water management	2013	99,9	99,9	19.965	18.927
PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)	Bogor	Perdagangan dan jasa/ Retail and services	2017	99,2	99,2	22.368	14.564
PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2017	99,8	99,8	3.117	1.115
PT Sentul City Property (SCP)***	Bogor	Real Estat/Real Estate	2019	99,9	99,9	2.055	2.103
PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)***	Bogor	Real Estat/Real Estate	Belum beroperasi	99,9	99,9	250	250
PT Centerra Manajemen Properti (CMP)***	Bogor	Pengelolaan apartemen/ Apartment management	2019	99,9	99,9	67	339

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Group (Continued)

Nama entitas anak/ Name of subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis usaha/ Nature of business	Mulai operasi komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets (in millions Rupiah)	
				31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2021/ 31 Dec 2021	31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2021/ 31 Dec 2021
<b>Melalui NCD/Through NCD</b>							
PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)	Bogor	Pengelolaan kota/ Town management	2017	99,0	99,0	290	542
PT Natura Niaga Berjaya (NNB)****	Bogor	Jasa dan Perdagangan/ Service and Retail	2020	99,9	99,9	1.612	1.529
<b>Melalui BJA/Through BJA</b>							
PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)	Jakarta	Pengelolaan air/ Water management	2013	99,9	99,9	5.419	5.419
<b>Melalui AR/Through AR</b>							
PT Bintang Perdana Mulia (BPM)	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2012	99,8	99,8	36.601	35.966
<b>Melalui GGEA/Through GGEA</b>							
PT Jaya Selaras Utama (JSU)	Bogor	Jasa parkir/Parking services	2016	99,9	99,9	3.291	3.166

\*Dahulu/formerly PT Kota Ulung Selaras

\*\*Dahulu/formerly PT Serpong Karya Cemerlang

\*\*\*Dikonsolidasikan sejak tahun 2019/Consolidated since 2019

\*\*\*\*Dikonsolidasikan sejak tahun 2020/Consolidated since 2020

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))**

Berdasarkan akta Notaris No. 17 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, tertanggal 1 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 107.000.000.000 terdiri dari 107.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Akta tersebut telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar dari Dirjen Administrasi Hukum Umum tanggal 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Kepemilikan tetap sebesar 50%.

Berdasarkan akta Notaris No. 40 yang dibuat oleh Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 4 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 360.000.000.000 terdiri dari 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 65% akibat dari transaksi ini.

Berdasarkan akta Notaris No. 42 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan membeli saham BJA dari PT Graha Andrasentra Propertindo dengan nilai transaksi sebesar Rp 700.000.000.000 untuk mendapatkan saham BJA 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 80% akibat dari transaksi ini.

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))**

Based on Notarial deed No. 17 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 1 April 2013, the Company increased its investment in BJA amounting to Rp 107,000,000,000 consisting of 107,000,000 shares with a nominal value of Rp 1,000. The deed has received an acceptance of the Articles of Association from the Director General of General Law Administration dated 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Ownership remained at 50%.

Based on the Notarial deed No. 40 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 4 April 2013, the Company increased investment in shares of BJA amounting to Rp 360,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 65% as a result of this transaction.

Based on the Notarial deed No. 42 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 14 October 2014, the Company bought shares of BJA from PT Graha Andrasentra Propertindo amounting to Rp 700,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 80% as a result of this transaction.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 Juli 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Bukit Jonggol Asri menjadi PT Kota Unggul Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 23 Juli 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 November 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Unggul Selaras menjadi PT Kota Ulung Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 69 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 November 2019, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Ulung Selaras menjadi PT Bukit Jonggol Asri. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan akta Notaris No. 120 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 17 April 2017 Perusahaan mengakuisisi 99,99% atau 2.017.499 saham GRSA yang dimiliki PT Sakti Generasi Perdana dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, di mana pelaksanaannya dilakukan melalui penerbitan saham dengan nilai transaksi *right issue* sebesar Rp 2.017.499.000.000.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)**

Based on Notarial deed No. 96 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 20 July 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Bukit Jonggol Asri to PT Kota Unggul Selaras. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 dated 23 July 2018.

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 1 November 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Unggul Selaras to PT Kota Ulung Selaras. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 dated 8 November 2018 and Acceptance Letter of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.03-0262196 Year 2018 dated 8 November 2018.

Based on Notarial deed No. 69 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 November 2019, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Ulung Selaras to PT Bukit Jonggol Asri. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 dated 6 December 2019.

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Based on the Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 17 April 2017, the Company acquired 99.99% of 2,017,499 shares of GRSA with nominal value of Rp 1,000,000 per share owned by PT Sakti Generasi Perdana, where its implementation was conducted through issuance of shares with right issue transaction value of Rp 2,017,499,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu  
PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

**PT Natura City Developments Tbk (NCD)  
(Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

Berdasarkan notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa SKC tanggal 18 Juni 2012, SKC meningkatkan modal dasar, ditempatkan dan disetor, SKC menyetujui masuknya Perusahaan sebagai pemegang saham baru SKC dengan mengambil bagian sebanyak 1.320.000 saham atau senilai Rp 132.000.000.000 dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham. Hal ini dimuat dalam akta Notaris No. 5 tanggal 14 September 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

*Based on the minutes of the General Meeting of Extraordinary Shareholders of SKC dated on 18 June 2012, to increase its authorized, issued and paid, SKC approved the entry of a new shareholder to take part as much as 1,320,000 shares or Rp 132,000,000,000 with par value of Rp 100,000 per share. This was noted in Notarial deed No. 5 dated 14 September 2012 by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.*

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 30 Januari 2018 di Bogor, SKC menyetujui untuk melakukan perubahan modal dasar di mana semula sebesar Rp 200.000.000.000 menjadi sebesar Rp 1.120.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan yang semula sebesar Rp 133.000.000.000 menjadi sebesar Rp 280.000.000.000. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-0004041.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Februari 2018.

*Based on Notarial deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 30 January 2018, Notary in Bogor, SKC agreed to change the authorized capital which was originally amounting Rp 200,000,000,000 to Rp 1,120,000,000,000 and an increase the issued and fully paid-in capital from the original Rp 133,000,000,000 to Rp 280,000,000,000. The Deed was approved by the Minister of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0004041.AH.01.02 Tahun 2018 dated 21 February 2018.*

Berdasarkan akta Notaris No. 18 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn., tanggal 21 Maret 2018, Notaris di Jakarta Utara, mengenai perubahan nama PT Serpong Karya Cemerlang menjadi PT Natura City Developments. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006468.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018.

*Based on Notarial deed No.18 by Yunita Aristina, S.H., M.Kn., dated 21 March 2018, Notary in North Jakarta, concerning the change of name of PT Serpong Karya Cemerlang to PT Natura City Developments. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0006468.AH.01.02 Tahun 2018 dated 21 March 2018.*

Berdasarkan akta Notaris No. 110 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di Kota Bogor, antara lain mengenai perubahan status dan anggaran dasar menjadi perusahaan terbuka, serta perubahan komposisi susunan pengurus yang efektif pada tanggal tersebut.

*Based on Notarial deed No. 110 by Notarial Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 April 2018, Notary in Bogor, among others concerning the change of status and articles of association into a public company, as well as changes in the composition of the management board effective on that date.*

Berdasarkan surat dari lembaga Otoritas Jasa Keuangan No. S-122/D.04/2018 tanggal 20 September 2018, pendaftaran saham PT Natura City Developments Tbk di Bursa Efek Indonesia dinyatakan efektif. Jumlah saham NCD yang akan tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 5.400.000.000 saham.

*Based on a letter from Financial Services Authority (OJK) No S-122/D.04/2018 dated on 20 September 2018, the registration of PT Natura City Developments Tbk shares in the Indonesian Stock Exchange were declared effective. Total NCD's shares listed on the Indonesia Stock Exchange amounted to 5,400,000,000 shares.*



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Lanjutan)**

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Continued)**

Pada tanggal 31 Juli 2020, Perusahaan membayar utang kepada GCF sebesar USD 4.121.256 dengan mengalihkan kepemilikan Perusahaan atas saham NCD sebesar 1.200.000.000 saham dengan harga Rp 60.000.000.000 sehingga kepemilikan Perusahaan atas NCD berubah menjadi 29,23% (Catatan 17).

On 31 July 2020, The Company paid the debt to GCF amounting to USD 4,121,256 by transferring the Company's ownership of 1,200,000,000 shares of NCD at a price of Rp 60,000,000,000 so that the Company's ownership in NCD changed to 29.23% (Note 17).

Berdasarkan akta Notaris No 18 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 250.000.000 saham kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk kepada PT Manika Elok Cemerlang dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham.

Based on Notarial deed No. 18 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor City, the Company transferred 250,000,000 shares of its ownership on PT Natura City Developments Tbk to PT Manika Elok Cemerlang with a nominal value of Rp 50 per share.

Berdasarkan akta Notaris No 19 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 250.000.000 saham kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk kepada PT Gunung Nusa Indah dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham.

Based on Notarial deed No. 19 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor city, the Company transferred 250,000,000 shares of its ownership on PT Natura City Developments Tbk to PT Gunung Nusa Indah with a nominal value of Rp 50 per share.

Berdasarkan akta Notaris No 19 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 266.000.000 saham kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk kepada PT Asa Kencana Makmur dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham

Based on Notarial deed No. 19 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor City, the Company transferred 266,000,000 shares of its ownership on PT Natura City Developments Tbk to PT Asa Kencana Makmur with a nominal value of Rp 50 per share.

Pengalihan saham yang dilakukan di tahun 2020, menyebabkan kepemilikan Perusahaan menjadi sebesar 15,05% terhadap PT Natura City Developments Tbk, Perusahaan tetap menjadi pengendali atas PT Natura City Developments Tbk.

The transfer made in 2020, resulted in the Company's ownership of PT Natura City Development Tbk became 15.05%, the Company remains as the controller of PT Natura City Developments Tbk.

**PT Aftanesia Raya (AR)**

**PT Aftanesia Raya (AR)**

Berdasarkan akta Notaris No. 166 dan 167 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan membeli seluruh saham AR dari pemegang saham lama, pihak ketiga, sejumlah 1.875.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Based on Notarial deed No. 166 and 167 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 18 August 2011, the Company acquired all of the AR shares of existing shareholders, third parties, in amount of 1,875,000 shares with par value of Rp 1,000 per share.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Aftanesia Raya (AR) (Lanjutan)**

Perusahaan juga mengambil seluruh saham baru yang diterbitkan AR sejumlah 276.810.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 276.810.000.000.

Dengan demikian, Perusahaan memiliki seluruh saham AR dengan nilai penyertaan sebesar Rp 278.685.000.000, yang terdiri dari 278.685.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham.

**PT Gazelle Indonesia (GI)**

Berdasarkan akta Notaris No. 17 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Maret 2013 menjelaskan bahwa Gazelle Worldwide, Inc. menyetujui penjualan saham sebanyak 1.950 saham, SGC menyetujui penjualan saham sebanyak 3.000 saham dan Tn. Moch Adnan menyetujui penjualan saham sebanyak 49 saham GI ke Perusahaan dengan nominal seluruhnya Rp 4.999.000.000. Sehingga kepemilikan Perusahaan kemudian menjadi 99,99%.

Berikut ini adalah identifikasi aset dan liabilitas dari perolehan GI:

	<u>2013</u>
Total aset	65.053.375.938
Total liabilitas	<u>20.007.591.309</u>
Aset neto	45.045.784.629
Kepemilikan yang diakuisisi	<u>39,98%</u>
Aset bersih yang diperoleh	18.009.304.694
Goodwill negatif	<u>( 16.010.304.694)</u>
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	<u>1.999.000.000</u>

**PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)**

Berdasarkan akta Notaris No. 174 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 26 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada GGEA sebesar Rp 8.750.000.000 terdiri dari 8.750.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58356.AH.01.02.Th 2011.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Aftanesia Raya (AR) (Continued)**

The Company also acquired the entire new shares issue by AR amounting to 276,810,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 respectively per share for a total amount of Rp 276,810,000,000.

Thus, the Company owns all the shares of AR with investment value of Rp 278,685,000,000, consisting of 278,685,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share.

**PT Gazelle Indonesia (GI)**

Based on Notarial deed No. 17 of Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 March 2013 stated that Gazelle Worldwide, Inc. approved the sale of 1,950 shares, SGC approved the sale of 3,000 shares and Mr. Moch Adnan approved the sale of 49 shares of GI to the Company with a nominal value amounting to Rp 4,999,000,000. The Company's ownership then become 99.99%.

The following are the identifiable assets and liabilities acquired from GI:

	<u>2013</u>
Total assets	65.053.375.938
Total liabilities	<u>20.007.591.309</u>
Net assets	45.045.784.629
Additional interest acquired	<u>39,98%</u>
Net assets acquired	18.009.304.694
Negative goodwill	<u>( 16.010.304.694)</u>
Purchase consideration through cash payment	<u>1.999.000.000</u>

**PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)**

Based on Notarial deed No. 174 by Trimedi, S.H., dated 26 October 2011, the Company increased its investment in shares of GGEA amounting to Rp 8,750,000,000 consist of 8,750,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58356.AH.01.02.Th 2011.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Sentul PP Properti (SPP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan mendirikan perusahaan dengan PT PP Properti Tbk dengan nama PT Sentul PP Properti. Kepemilikan saham Perusahaan sebesar 510.000.000 lembar saham dengan harga Rp 100 per lembar saham dengan total nominal keseluruhan Rp 51.000.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SPP dengan kepemilikan 51%.

**PT Sentul PP Properti (SPP)**

Based on Notarial deed No.1 by Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.kn., dated 1 February 2016, the Company made a joint venture with PT PP Properti Tbk namely PT Sentul PP Properti. The Company had 510,000,000 shares with nominal value Rp 100 per share for a total Rp 51,000,000,000, so the Company will become shareholders of SPP with an ownership percentage of 51%.

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Berdasarkan akta Notaris No. 46 oleh Trimerdi, S.H., tertanggal 13 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada SGC sebesar Rp 35.000.000.000 terdiri dari 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Sehingga Perusahaan memiliki 39.999.999 saham dengan nilai nominal keseluruhan Rp 39.999.999.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58204.AH.01.02.Th 2011.

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Based on the Notarial deed No. 46 by Trimerdi, S.H., dated 13 October 2011, the Company increased its investment in shares of SGC amounting to Rp 35,000,000,000, consist of 35,000,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. Therefore, the Company had 39,999,999 shares with amount of Rp 39,999,999,000. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in its Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58204.AH.01.02.Th 2011.

**PT Karya Megah Sukses (KMS)**

Berdasarkan keputusan para pemegang saham KMS tanggal 12 April 2012, KMS meningkatkan modal dasar dan disetor, di mana Perusahaan ikut serta dan mengambil bagian dalam peningkatan modal dasar dan modal disetor tersebut. Penyertaan Perusahaan pada KMS adalah sebesar Rp 61.999.900.000 sebagaimana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

**PT Karya Megah Sukses (KMS)**

Based on the decision of the shareholders of KMS dated 12 April 2012, KMS increases the authorized and paid-up capital, in which the Company participated and took part in the increase in the authorized capital and the paid-up capital. The Company's investment in KMS is amounting to Rp 61,999,900,000 as stated in the deed of Resolution No. 7 dated 19 October 2012 by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Berdasarkan akta Notaris No. 8 tanggal 10 Mei 2022, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.09-0012850 tanggal 17 Mei 2022, KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor pertambangan.

In accordance to Notarial deed No. 8 dated 10 May 2022 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.09-0012850 dated 17 May 2022, KMS changes the purpose and objectives of business activities into mining sector services.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Fauna Land Sentul (FLS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 3 November 2016, dijelaskan bahwa Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Fauna Land Indonesia untuk mendirikan perusahaan dengan nama PT Fauna Land Sentul. Perusahaan memiliki 14.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan total Rp 14.000.000.000, Perusahaan menjadi pemegang saham PT Fauna Land Sentul dengan kepemilikan sebesar 70%. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01 Th 2016.

**PT Sentul Air Nusantara (SAN)**

Berdasarkan akta Notaris No. 9 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 18 Februari 2013, SGC menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN kepada Perusahaan sebanyak 813 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 813.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 13 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Februari 2015, Perusahaan meningkatkan saham sebanyak 487 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 487.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 90 dan 91 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., masing-masing tertanggal 26 September 2016, PT Pison Nusantara menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN sebanyak 699 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 699.000.000.

**PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)**

Berdasarkan akta Notaris No. 28 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 12 Juni 2017, Perusahaan mempunyai 124 saham JSG dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 124.000.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham JSG dengan persentase kepemilikan sebesar 99,20%.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Fauna Land Sentul (FLS)**

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 3 November 2016, the Company entered into a cooperation agreement with PT Fauna Land Indonesia to establish a company under the name of PT Fauna Land Sentul. The Company had 14,000 shares with par value of Rp 1,000,000 per share so that the total amount of Rp 14,000,000,000, the Company becomes a shareholder of PT Fauna Land Sentul with ownership of 70%. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of Decision Letter dated 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01.Th 2016.

**PT Sentul Air Nusantara (SAN)**

Based on Notarial deed No. 9 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 18 February 2013, SGC approved the transfer of all rights on shares of SAN to the Company consisting of 813 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 813,000,000.

Based on Notarial deed No. 13 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 February 2015, the Company increases share consisting of 487 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 487,000,000.

Based on Notarial deed No. 90 and 91 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 26 September 2016, respectively, PT Pison Nusantara approved the transfer of rights on shares of SAN consisting of 699 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 699,000,000.

**PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)**

Based on Notarial deed No. 28 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 12 June 2017, the Company acquired 124 shares of JSG with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 124,000,000 so that the Company becoming a shareholder of JSG with ownership percentage of 99.20%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Sentul City Property (SCP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 41 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 25 Januari 2019, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham SCP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SCP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

**PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 21 Agustus 2017 dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 509 saham KPS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 50.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham KPS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,80%.

**PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 38 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 27 Desember 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 2.499 saham SGS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 249.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SGS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,96%.

**PT Centerra Manajemen Properti (CMP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 120 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 29 Oktober 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham CMP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham CMP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

**PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 3 yang dibuat oleh Rose Takarina, S.H. tanggal 6 Januari 2017 dijelaskan bahwa NCD mempunyai 7.425 saham SNHS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 742.500.000 sehingga NCD menjadi pemegang saham SNHS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,00%.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Sentul City Property (SCP)**

Based on Notarial deed No. 41 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 25 January 2019, the Company acquired 62,499 shares of SCP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SCP with ownership percentage of 99.99%.

**PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)**

Based on the Notarial deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated 21 August 2017, the Company acquired 509 shares of KPS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 50,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of KPS with ownership percentage of 99.80%.

**PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)**

Based on Notarial deed No. 38 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 27 December 2018, the Company acquired 2,499 shares of SGS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 249,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SGS with ownership percentage of 99.96%.

**PT Centerra Manajemen Properti (CMP)**

Based on Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 29 October 2018, the Company acquired 62,499 shares of CMP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of CMP with ownership percentage of 99.99%.

**PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)**

Based on the Notarial deed No. 3 by Rose Takarina, S.H. dated 6 January 2017, NCD acquired 7,425 shares of SNHS with nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 742,500,000 resulting to NCD becoming a shareholder of SNHS with ownership percentage of 99.00%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)**

Berdasarkan akta Notaris No. 46 tanggal 3 Mei 2011 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BJA mengakuisisi LSM dengan membeli 2.500 lembar saham dari Tuan Sutisna dan 2.499 lembar saham dari Tuan Hudary dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per lembar saham sehingga BJA menjadi pemegang saham LSM dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

**PT Bintang Perdana Mulia (BPM)**

Pada tanggal 26 Maret 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), selaku pemegang 50% saham BPM, melakukan perjanjian *Share Swap* dengan AR selaku pemegang 50% saham PT Bintang Sakti Abadi "suatu usaha patungan", sehingga dengan adanya perjanjian tersebut, DKN akan menjadi pemegang saham PT Bintang Sakti Abadi dengan persentase pemilikan 50% dan AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 50%, dengan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notaris di Bogor pada tanggal 30 Maret 2013, yang telah ditegaskan kembali berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 31 Juli 2013.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)**

Based on Notarial deed No. 46 dated 3 May 2011 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, BJA acquired LSM by purchasing 2,500 shares of LSM from Mr. Sutisna and 2,499 shares of LSM from Mr. Hudary with par value of Rp 1,000,000 per share resulting to BJA becoming a shareholder of LSM with ownership percentage of 99.00%.

**PT Bintang Perdana Mulia (BPM)**

On 26 March 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), as the holder of 50% shares of BPM, entered into Share Swap Agreement with AR, as the holder of 50% shares of PT Bintang Sakti Abadi, "a joint venture", and as the result of the Agreement, DKN will become shareholder of PT Bintang Sakti Abadi with a percentage of 50% and AR will become shareholder of BPM with a percentage of 50%, based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notary in Bogor regency dated 30 March 2013, which has been reaffirmed based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 dated 31 July 2013.

	<u>2 0 1 3</u>	
Total aset	29.383.962.159	Total assets
Total liabilitas	<u>32.469.429.315</u>	Total liabilities
Aset neto	( 3.085.467.156)	Net assets
Kepemilikan yang diakuisisi	<u>50%</u>	Interest acquired
Aset bersih yang diperoleh	( 1.542.733.578)	Net assets acquired
Goodwill	<u>1.842.496.578</u>	Goodwill
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	<u>299.763.000</u>	Purchase consideration through cash payment

Berdasarkan akta jual beli saham pada tanggal 31 Desember 2015 yang dinotariskan oleh Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., dijelaskan bahwa AR telah membeli 299 lembar saham PT Bukit Mentari Wahana (BMW) dari BPM dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah seluruhnya Rp 299.000.000, sehingga AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 99,83% dengan total kepemilikan 599 saham dengan jumlah seluruhnya Rp 599.000.000.

Based on the sale deed of shares on 31 December 2015 which are notarized by Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., explaining that AR has purchased 299 shares of PT Bukit Mentari Wahana (BMW) from BPM with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 299,000,000, so that AR will become shareholder of BPM with a percentage of 99.83% with ownership of 599 shares for a total of Rp 599,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Grup (Lanjutan)**

**PT Natura Niaga Berjaya (NNB)**

Berdasarkan akta Notaris Kristy Sada Perarih Sinulingga, S.H., M.Kn No.14 tanggal 16 Maret 2020, dijelaskan bahwa NCD mendirikan NNB yang akan bergerak dalam bidang jasa dan perdagangan melalui penyertaan saham 1.237.500 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham atau sejumlah Rp 123.750.000 yang mewakili 99,00% kepemilikan di NNB. PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS) memiliki 12.500 lembar saham kepemilikan pada NNB sebesar Rp 1.250.000 yang mewakili 0,19% kepemilikan di NNB.

Berdasarkan akta Notaris Trimedi, S.H., No. 17 tanggal 21 Januari 2021, NCD meningkatkan kepemilikan saham pada PT Natura Niaga Berjaya sebesar 13.612.500 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per lembar saham atau sebesar Rp 1.361.250.000, sehingga kepemilikan saham NCD atas NNB sebesar 14.850.000 lembar saham atau senilai Rp 1.485.000.000 dengan presentasi kepemilikan sebesar 99,00%.

**PT Jaya Selaras Utama (JSU)**

Berdasarkan akta Notaris No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 4 Oktober 2016, GGEA mengambil alih saham JSU sebanyak 1.249 lembar saham dengan harga Rp 100.000 per lembar saham dan total nominal keseluruhan Rp 124.900.000, sehingga GGEA menjadi pemegang saham JSU dengan kepemilikan 99,92%.

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan**

Pada tanggal 30 Juni 1997, Perusahaan melakukan penawaran umum kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A, yang kemudian tercatat pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 4.004.000.000 saham Seri B Perusahaan. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 3 Agustus 1999.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**b. Structure of the Groups (Continued)**

**PT Natura Niaga Berjaya (NNB)**

Based on Notarial deed No. 14 of Kristy Sada Perarih Sinulingga, S.H., M.Kn dated 16 March 2020, NCD established NNB which will engage in service and retail through investments in shares of 1,237,500 shares at par value of Rp 100 per share or Rp 123,750,000 with 99.00% of ownership in NNB. PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS) owned 12,500 shares of ownership at NNB Rp 1,250,000 with 0.19% of ownership in NNB.

Based on the notarial deed No. 17 of Trimedi, S.H., dated 21 January 2021, NCD increased its share ownership in PT Natura Niaga Berjaya by 13,612,500 shares with a nominal value of Rp 100 per share or amounting to Rp 1,361,250,000, so that NCD's share ownership in NNB was 14,850,000 shares or amounting to Rp 1,485,000,000 with the ownership presentation equal to 99.00%.

**PT Jaya Selaras Utama (JSU)**

Based on Notarial deed No. 2 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 4 October 2016, GGEA acquired 1,249 shares of JSU with nominal value Rp 100,000 per share for a total Rp 124,900,000, so GGEA will become shareholder of JSU with a percentage of 99.92%.

**c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares**

On 30 June 1997, the Company offered to the public 400,000,000 A Series shares, which were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 28 July 1997.

On 29 July 1999, the Capital Market Financial Institution Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering I within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 4,004,000,000 B series shares. Those shares were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 3 August 1999.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 19 Juli 2006, para pemegang saham menyetujui pengurangan jumlah saham yang ditempatkan (*reverse stock*) Perusahaan sehingga nilai nominal per saham seri A dan B masing-masing meningkat dari Rp 500 dan Rp 100 menjadi Rp 2.000 dan Rp 400.

Pada tanggal 7 September 2006, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 22 September 2006.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp 1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan No. 1, tanggal 8 September 2009, yang dibuat oleh Widjiono, S.H., MM., Notaris di Kota Bogor, di mana akta telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-17742 tanggal 14 Oktober 2009, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) dengan surat No. S-11066/BL/2009 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Melalui PUT III tersebut, Perusahaan juga menerbitkan Waran Seri I, di mana untuk setiap tiga puluh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat tujuh Waran Seri I, atau sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 waran Seri I. Untuk pemegang saham yang memiliki satu Waran Seri I, diberikan hak untuk membeli satu saham seri C dengan harga Rp 100 per saham selama periode pelaksanaan dari 26 Juli 2010 sampai dengan 6 Agustus 2010, setelah periode tersebut waran Seri I dinyatakan kadaluarsa.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares (Continued)**

*Based on Extraordinary Shareholders' General Meeting dated 19 July 2006, the shareholders approved the reduction of the Company's issued share (reverse stock) which resulted to the increase in par value per share of A and B series shares from Rp 500 and Rp 100 to Rp 2,000 and Rp 400, respectively.*

*On 7 September 2006, the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering II within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 8,151,000,000 C series shares with par value of Rp 100 per share, the shares listed at the Jakarta Stock Exchange on 22 September 2006.*

*On 8 September 2009, the Extraordinary Shareholders' General Meeting approved the increase in issued and paid-up capital of the Company without preemptive rights to Rp 1,981,250,859,800, according to the Company Extraordinary Shareholders' General Meeting deed No. 1 dated 8 September 2009, made by Widjiono, S.H., MM., Notary in Bogor, the deed was received and recorded in the database of the Department of Legal Administration of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Legal Administration accordance with the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.10-17742 dated 14 October 2009, Readmission Notification Amendment.*

*On 29 December 2009, the Company received effective letter from Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK), through its Letter No. S-11066/BL/2009 to execute the Limited Public Offering (PUT) III with the framework of a Rights Issue (HMETD) amounting to 15,025,512,897 C series shares with par value of Rp 100 per share, with pre-emptive rights. Through its PUT III, the Company also issued Series I Warrants, which for every thirty shares from pre-emptive rights execution HMETD comes with seven, or a total of 3,505,953,009 Series I Warrants. Each Series I Warrant entitled a shareholder to purchase one C Series share at an exercise price of Rp 100 per share during the exercise period from 26 July 2010 to 6 August 2010, after which period the Series I Warrants expired.*



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)**

Sesuai akta Notaris No. 36 tanggal 24 September 2010, yang dibuat Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.0110-25389 tanggal 7 Oktober 2010, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp 3.833.840.501.000.

Pada tanggal 3 Agustus 2011, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 2.854.000.000 saham seri C sesuai akta Notaris No. 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-30301 tanggal 21 September 2011.

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham sesuai akta Notaris No. 9, tanggal 17 Desember 2015 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 21 dan 22).

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares (Continued)**

*In accordance to Notarial deed No. 36 dated 24 September 2010 by Stephanie Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.0110-25389 dated 7 October 2010, after the implementation of the series I warrants, the Company's issued and paid-up capital amounting to Rp 3,833,840,501,000.*

*On 3 August 2011, the Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting to increase the issued and paid up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling 2,854,000,000 C series shares, according to Notarial deed No. 49, dated 22 August 2011, made by Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the letter Acceptance Notice of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.10-30301 dated 21 September 2011.*

*The Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting, to increase the issued and paid up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling of 3,139,690,500 D series shares with par value of Rp 50 per share, according to Notarial deed No. 9, dated 17 December 2015 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, which was received and recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-3597132.AH.01.11 dated 22 December 2015 (Note 21 and 22).*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)**

Pada tanggal 7 Februari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No. 122, tanggal 17 April 2017 oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp 32.809.765.735 yang terdiri dari 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 warran dengan nilai nominal Rp 100 dan persetujuan pengambilalihan PT Graha Sejahtera Abadi sebanyak 99,99% milik PT Sakti Generasi Perdana di mana telah telah diterima dan dicatat dalam Badan Sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017 (Catatan 21 dan 22).

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perusahaan telah menerima permohonan *exercise warrant* seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar berubah menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 39 tanggal 14 Oktober 2020 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan**

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 39 tanggal 14 Oktober 2020 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

**1. GENERAL INFORMATION (Continued)**

**c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares (Continued)**

On 7 February 2017, the Company, has obtained the approval during the Extraordinary Shareholders General Meeting of Shareholders to increase the issued and paid up capital of the Company through the addition of the capital with pre-emptive rights, as published in the Deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolution No. 79 dated 7 February 2017, as reaffirmed by the Deed of PT Sentul City Tbk No. 122, dated 17 April 2017 by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, to increase issued and paid up capital of the Company amounting Rp 32,809,765,735 consist of 20,721,957,306 C series shares and 12,087,808,429 warrant with nominal value Rp 100 and the acquisition 99.99% of PT Graha Sejahtera Abadi owned by PT Sakti Generasi Perdana, which has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Letter of Acceptance Notification of Amendment of Articles of Association of PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 dated 25 April 2017 (Note 21 and 22).

Based on the copy of Deed No 22 dated 12 June 2020 the Company has received applications for exercise warrant series 1 for a total of 11,825,008,266 from the total warrants published amounting to 12,087,808,429, so that the Company's share capital has changed to amounting to 67,083,561,082 shares.

Based on Statement of Meeting Resolution Deed No. 39 dated 14 October 2020 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, there changes in the composition of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

**d. Boards of Commissioners, Directors and Employees**

Based on Statement of Meeting Resolution Deed No. 39 dated 14 October 2020 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, there changes in the composition of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan  
(Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris	:	Basaria Panjaitan
Komisaris	:	Sumarsono
Komisaris Independen	:	Jonnardi

**Direksi**

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

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

<b>31 Desember 2022/ 31 December 2022</b>	<b>31 Desember 2021/ 31 December 2021</b>
---	---

Ketua	:	Jonnardi
Anggota	:	Aria Kanaka
Anggota	:	Armandy Malik

Jonnardi	:	Chairman
RB Bisma Ularan	:	Member
Aria Kanaka	:	Member

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personil manajemen kunci lainnya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The salaries and compensation benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors, shareholders that are part of management and other key management personnel as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	Direksi (dalam ribuan Rupiah)/ Directors (in thousand Rupiah)		Dewan Komisaris (dalam ribuan Rupiah)/ Board of Commissioners (in thousand Rupiah)		Pemegang saham utama yang juga bagian dari manajemen/ Shareholders that are part of management		Personil manajemen kunci lainnya/ Other key management personnel		
	%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
<b>31 Desember 2022</b>									
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	10,99	10.250.108	7,91	7.371.350	-	-	-	-	Salary and other short-term benefits
<b>31 Desember 2021</b>									
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	10,30	8.012.722	8,98	6.985.308	-	-	-	-	Salary and other short-term benefits

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mempunyai masing-masing sejumlah 352 dan 348 karyawan tetap.

As of 31 December 2022 and 2021, the Groups have 352 and 348 permanent employees, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bagi perusahaan publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Standar Baru, Amendemen dan Penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Efektif 1 Januari 2022

Penerapan standar baru, amendemen dan penyesuaian yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 22 "Kombinasi Bisnis", tentang referensi ke kerangka konseptual;
- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang kontrak memberatkan - biaya memenuhi kontrak;
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020), "Instrument Keuangan";
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations and Established Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosure issued by the Financial Services Authority of Indonesia (OJK) for public-listed companies.

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are measured on the bases described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows, which have been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalent classified into operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Groups functional currency.

b. Changes in Accounting Policies

New Standards, Amendments and Improvements of Financial Accounting Standards (SAK) Effective from 1 January 2022

The adoption of new standards, amendments and improvements issued and effective for the financial year at or after 1 January 2022 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows:

- Amendments to PSAK 22, "Business Combination", about reference to the conceptual framework;
- Amendments to PSAK 57, "Provision, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" about onerous contracts - cost of fulfilling contracts;
- PSAK 71 (Improvements 2020), "Financial Instruments";
- PSAK 73 (Improvements 2020), "Lease".

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar baru, interpretasi dan amendemen yang belum efektif adalah sebagai berikut:

New standards, interpretations and amendments that are not yet effective are as follows:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang;
- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi;
- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;
- Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan; Definisi Estimasi Akuntansi" tentang definisi estimasi akuntansi;
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- PSAK 74 "Kontrak Asuransi".

- Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statement" about classification of liabilities as current or non-current;
- Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statement" about disclosure of accounting policies;
- Amendments to PSAK 16, "Fixed Assets" about proceeds before intended use;
- Amendments to PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" about definition of accounting estimates;
- Amendments to PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from Single Transaction; and
- PSAK 74, "Insurance Contract".

c. Prinsip Konsolidasian

c. Principles of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Grup.

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Groups.

Entitas anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) di mana Grup memiliki pengendalian untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional.

Subsidiaries are all entities (including special purpose entities) over which the Groups have the power to govern the financial and operating policies.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika:

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtained control, and continue to be consolidated until the date such control ceases. Control is presumed to exist if:

- Grup memiliki kekuasaan;
- Grup memiliki eksposur atau hak atas imbal hasil dari variabel keterlibatannya dengan entitas lainnya; dan
- Grup memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas lain untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil entitas lainnya.

- The Groups have power;
- The Groups have exposure or rights to variable returns from its involvement with other entities; and
- The Groups have the ability to use its power over another entity to influence the yields of other entities.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

c. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

Perusahaan menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap entitas jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Perusahaan dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Perusahaan. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Perusahaan mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

The Company reassess whether there is or is not control over the entity if the facts and circumstances indicate that there is a change in one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control transferred to the Company and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Company. Assets, liabilities, revenues and expenses from subsidiaries, acquired or sold during the year, are included in the income statement from the date the Company obtained control until the date of the Company cease for controlling subsidiaries.

Semua akun dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

All material intercompany accounts and transactions, including unrealized gains or losses, if any, are eliminated to reflect the consolidated statements of financial position and the results of operations of the Groups as one business entity.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak menimbulkan kehilangan pengendalian diperhitungkan sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayarkan dan harga saham relevan yang diakuisisi sebesar nilai tercatat aset bersih, dicatat di dalam ekuitas. Keuntungan dan kerugian pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di dalam ekuitas.

Transactions with non-controlling interests that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non-controlling interests are also recorded in equity.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Losses of a non-wholly owned subsidiaries are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

In case of loss of control over a subsidiary, the Groups:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
  
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

- derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries;
- derecognizes the carrying amount of any NCI;
  
- derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- recognizes the fair value of the consideration received;
- recognizes the fair value of any investment retained;
- recognizes any surplus or deficit in statements of profit or loss and other comprehensive income; and
- reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income or retained earnings, as appropriate.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

d. Kombinasi Bisnis

d. Business Combination

Kepentingan Non Pengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Grup, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Non-Controlling Interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Groups, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at fair value acquisition date and the amount of any NCI in the acquiree. For every business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are charged and included in administrative expenses.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In the business combination that is achieved in stages, the fair value acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Goodwill

Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih biaya akuisisi entitas anak maupun entitas asosiasi terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi bagian Perusahaan dan entitas anak terhadap aset bersih yang dapat diidentifikasi, termasuk liabilitas kontinjensi, pada tanggal akuisisi. Biaya akuisisi diukur pada nilai wajar terhadap aset yang diakuisisi, instrumen ekuitas yang diterbitkan maupun liabilitas yang terjadi maupun yang diasumsikan terjadi pada tanggal akuisisi, ditambah dengan biaya-biaya yang dapat diatribusikan kepada akuisisi.

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of subsidiaries or associates over the fair value at the date of acquisition of the Group's share of their identifiable net assets, including contingent liabilities, at the date of acquisition. The cost of acquisition is measured as the fair value of the assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition, plus costs directly attributable to the acquisition.

Goodwill pada akuisisi entitas anak, dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai di dalam nilai tercatat yang dibebankan pada laporan laba rugi. Apabila nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi, melebihi nilai wajar yang akan dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan seluruhnya ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to profit or loss. If the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

d. Business Combination (Continued)

Goodwill (Lanjutan)

Goodwill (Continued)

Keuntungan atau kerugian pelepasan entitas anak dan entitas asosiasi meliputi nilai tercatat *goodwill* yang dikapitalisasi terkait dengan entitas yang dijual.

Gain or losses on disposal of subsidiaries and associates include the carrying amount of capitalized goodwill relating to the entity sold.

Kajian dan telaah penurunan nilai *goodwill* dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. *Goodwill* yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap unit penghasil kas (UPK), maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment. Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the cash-generating units ("CGU") or Group of CGUs, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.

Tiap-tiap unit maupun kelompok dari unit di dalam *goodwill* dialokasikan, merupakan tingkat terendah bagi tujuan manajemen internal. *Goodwill* dipantau pada tingkat segmen operasi.

Each unit or Group of units to which the goodwill is allocated represents the lowest level within the entity at which the goodwill is monitored for internal management purposes. Goodwill is monitored at the operating segment level.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi ketika nilai tercatat UPK, termasuk *goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

An impairment loss is recognized in profit or loss when the carrying value of CGUs, including the goodwill, exceeds the recoverable amount of CGUs. The recoverable amount of the CGUs is the higher of the CGUs' fair value less costs to sell and value-in-use.

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan, pertama untuk mengurangi nilai tercatat *goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of goodwill allocated to the CGUs and then to other assets of the CGUs pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGUs.

Kerugian penurunan nilai pada *goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

Impairment loss on goodwill is not reversed in the subsequent period.

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments

1. Aset Keuangan

1. Financial assets

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya ke dalam salah satu kategori yang dijelaskan di bawah ini, tergantung pada tujuan pengakuisisian aset.

The Group classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas (Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup di kategorikan sebagai berikut:

Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Fair value through profit or loss

Kategori ini terdiri dari derivatif in-the-money dan out-of-money di mana nilai waktu mengimbangi nilai intrinsik negatif (lihat bagian "Liabilitas keuangan" untuk derivatif out-of-money yang diklasifikasikan sebagai liabilitas). Laporan keuangan tersebut dicatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dalam penghasilan atau garis pengeluaran keuangan. Selain instrumen keuangan derivatif yang tidak dirancang sebagai instrumen lindung nilai, Grup tidak memiliki aset yang dimiliki untuk diperdagangkan dan juga tidak secara sukarela mengklasifikasikan aset keuangan tersebut pada nilai wajar melalui laba rugi.

This category comprises in-the-money derivatives and out-of-money derivatives where the time value offsets the negative intrinsic value (see "Financial liabilities" section for out-of-money derivatives classified as liabilities). They are carried in the statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income in the finance income or expense line. Other than derivative financial instruments which are not designated as hedging instruments, the Group does not have any assets held for trading nor does it voluntarily classify any financial assets as being at fair value through profit or loss.

Biaya perolehan diamortisasi

Amortised cost

Aset ini terutama muncul dari penyediaan barang dan jasa kepada pelanggan (sebagai contoh piutang usaha), tetapi juga menggabungkan jenis aset keuangan lainnya di mana tujuannya adalah untuk memiliki aset-aset tersebut dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual adalah semata-mata pembayaran pokok dan bunga. Aset tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitannya, dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penyisihan penurunan nilai.

These assets arise principally from the provision of goods and services to customers (e.g trade receivables), but also incorporate other types of financial assets where the objective is to hold these assets in order to collect contractual cash flows and the contractual cash flows are solely payments of principal and interest. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Amortised cost (Continued)

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha saat ini dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang masa. Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang masa untuk piutang usaha. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan bersih, provisi tersebut dicatat dalam akun provisi terpisah dengan kerugian diakui dalam beban pokok penjualan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Pada konfirmasi bahwa piutang usaha tidak akan dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan terhadap ketentuan terkait.

Impairment provisions for current and non-current trade receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses. During this process, the probability of the non-payment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognised within cost of sales in the consolidated statement of comprehensive income. On confirmation that the trade receivable will not be collectable, the gross carrying value of the asset is written off against the associated provision.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihak-pihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Bagi mereka yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian dua belas bulan bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Bagi mereka yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang masa bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Untuk mereka yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang masa serta pendapatan bunga secara bersih diakui.

Impairment provisions for receivables from related parties and loans to related parties are recognized based on a forward looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, twelve month expected credit losses along with gross interest income are recognised. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised. For those that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Amortised cost (Continued)

Dari waktu ke waktu, Peru Grup memilih untuk menegosiasikan kembali persyaratan jatuh tempo piutang usaha dari pelanggan yang memiliki transaksi historis yang baik. Negosiasi ulang seperti ini dapat mengubah jangka waktu pembayaran daripada perubahan jumlah terutang dan, sebagai akibatnya, arus kas baru yang diharapkan terdiskonto pada tingkat suku bunga efektif awal dan perbedaan yang dihasilkan terhadap nilai tercatat diakui dalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian (laba operasi).

From time to time, the Group elects to renegotiate the terms of trade receivables due from customers with which it has previously had a good trading history. Such renegotiations will lead to changes in the timing of payments rather than changes to the amounts owed and, in consequence, the new expected cash flows are discounted at the original effective interest rate and any resulting difference to the carrying value is recognised in the consolidated statement of comprehensive income (operating profit).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang pihak berelasi non-usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya dan investasi.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group's financial assets measured at amortised cost consists of cash and equivalents, trade receivables, non-trade receivables related parties, other current financial assets, others non-current financial assets and investments.

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Fair value through other comprehensive income

Termasuk investasi strategis pada entitas publik dan entitas bukan publik yang tidak dicatat sebagai entitas anak, entitas asosiasi, atau entitas yang dikendalikan bersama, di mana Grup telah membuat pemilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengklasifikasikan investasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain daripada melalui laba rugi karena Grup menganggap pengukuran ini sebagai yang paling representatif dari model bisnis untuk aset ini. Nilai tersebut dicatat pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain. Pada saat pelepasan, saldo dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain direklasifikasi langsung ke laba ditahan dan tidak direklasifikasi ke laba rugi.

This includes strategic investments in listed and unlisted entities which are not accounted for as subsidiaries, associates, or jointly controlled entities for which the Group has made an irrevocable election to classify the investments at fair value through other comprehensive income rather than through profit or loss as the Group considers this measurement to be the most representative of the business model for these assets. They are carried at fair value with changes in fair value recognised in other comprehensive income and accumulated in the fair value through other comprehensive income reserve. Upon disposal, any balance within fair value through other comprehensive income reserve is reclassified directly to retained earnings and is not reclassified to profit or loss.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain  
(Lanjutan)

Dividen diakui dalam laba rugi, kecuali dividen secara jelas menunjukkan pemulihan sebagian dari biaya investasi, dalam hal ini jumlah dividen penuh atau sebagian dicatat terhadap jumlah tercatat investasi terkait.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diakui pada tanggal penyelesaian dengan perubahan nilai wajar antara tanggal perdagangan dan tanggal penyelesaian diakui pada cadangan yang diukur pada nilai wajar penghasilan komprehensif lain.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif.

2. Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam satu atau dua kategori, tergantung pada tujuan liabilitas tersebut diakuisisi.

Selain daripada liabilitas keuangan untuk tujuan lindung nilai, kebijakan akuntansi milik Grup untuk setiap kategori dijelaskan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Kategori ini hanya terdiri dari instrumen derivatif *out-of-the-money*. Instrumen tersebut dinilai di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui di dalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian. Grup tidak mempunyai atau mengeluarkan instrumen derivatif untuk tujuan spekulasi melainkan untuk tujuan lindung nilai. Grup tidak memiliki liabilitas untuk diperdagangkan maupun ditujukan bagi semua liabilitas keuangan yang dikelompokkan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

1. Financial assets (Continued)

Fair value through other comprehensive income  
(Continued)

Dividends are recognised in profit or loss, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investment, in which case the full or partial amount of the dividend is recorded against the associated investments carrying amount.

Purchases and sales of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are recognised on settlement date with any change in fair value between trade date and settlement date being recognised in the fair value through other comprehensive income reserve.

The Group has no financial assets measured at fair value through comprehensive income.

2. Financial Liabilities

The Group classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired.

Other than financial liabilities in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Fair value through profit or loss

This category comprises only out-of-the-money derivatives. They are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income. The Group does not hold or issue derivative instruments for speculative purposes, but for hedging purposes. The Group does not have any liabilities held for trading nor has it designated any financial liabilities as being at fair value through profit or loss.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan lain

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

- Pinjaman bank Grup pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung pada saat penerbitan instrumen. Liabilitas dengan bunga seperti itu selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode tingkat suku bunga efektif, yang memastikan bahwa beban bunga selama periode sampai dengan pembayaran kembali menggunakan kurs konstan pada saldo liabilitas yang dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.
- Utang usaha dan liabilitas moneter jangka pendek lain yang pada saat pengukuran awal diakui pada nilai wajar dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki liabilitas keuangan lain berupa pinjaman jangka pendek, utang usaha, utang pihak berelasi non-usaha, liabilitas keuangan lainnya, beban akrual dan pinjaman jangka panjang.

3. Instrumen Ekuitas

Instrumen keuangan yang diterbitkan oleh Grup di klasifikasikan sebagai ekuitas hanya sebatas Ketika instrumen keuangan tersebut tidak memenuhi definisi aset atau liabilitas keuangan.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

2. Financial Liabilities (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021, the Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Other financial liabilities

Other financial liabilities include the following items:

- The Group's bank borrowings are initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interest bearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the consolidated statement of financial position.
- Trade payables and other short-term monetary liabilities, which are initially recognised at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group has other financial liabilities consisting of trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities, accrued expenses and long-term loans.

3. Equity instruments

Financial instruments issued by the Group are classified as equity only to the extent that they do not meet the definition of a financial liability or financial asset.

The Group's ordinary shares are classified as equity instruments.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

4. Pengukuran Nilai Wajar

4. Fair Value Measurement

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

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participant at the measurement date.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available and present actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Grup menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

If the market of the financial instrument is inactive, the Group determines fair value by using valuation techniques which include using recent market transactions conducted properly by knowledgeable, willing parties and if available, reference to the current fair value of another instrument which is substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing model.

5. Hirarki Nilai Wajar

5. Fair Value Hierarchy

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa disesuaikan) di pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identik dan dapat diakses pada tanggal pengukuran.

Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date.

Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga).

Level 2: Inputs other than quoted price included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (e.g. prices) or indirectly (for example, derivatives prices).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

5. Hirarki Nilai Wajar (Lanjutan)

5. Fair Value Hierarchy (Continued)

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut (Lanjutan):

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels (Continued):

Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Level 3: Unobservable inputs for the asset or liability.

6. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

6. Impairment of Financial Assets

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi hanya jika terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan) dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

At each consolidated statement of financial position date, the Group assesses whether there is objective evidence that a financial asset or the Group of financial assets is impaired. A financial asset or the Group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred only if there is objective evidence of impairment as a result of one or more events occurring subsequent to initial recognition of the asset (loss events) and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the Group of financial assets that can be reliably estimated.

Grup pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual dan secara individual atau kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

The Group considers whether there is objective evidence of impairment individually for financial assets that are individually significant and individually or collectively for financial assets that are not individually significant.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

If the Group determines that no objective evidence of impairment of financial assets exists individually for an individually-assessed financial asset, regardless of whether the financial asset is significant or not, the Group's financial assets will be assessed collectively in the group of financial assets that have similar credit risk characteristics. Assets that are individually assessed and for which impairment is or continues to be recognized, are not included in a collective assessment of impairment.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity  
Instruments (Continued)

6. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan  
(Lanjutan)

6. Impairment of Financial Assets (Continued)

Jumlah kerugian penurunan nilai atas aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara individual diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan beban kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

The impairment loss of a financial asset which is assessed individually is measured as the difference between the carrying value of the financial asset and the present value of estimated future cash flows discounted using the original effective interest rate of the financial asset. The carrying amount of the asset is presented by deducting the allowance for impairment losses and the impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

Future cash flows of the group of financial assets that are collectively evaluated for impairment, are estimated on the basis of historical loss experience for assets with credit risk characteristics similar to those in the Group. Historical loss experience is adjusted on the basis of current observable data to reflect the effects of current conditions that did not affect the period in which the historical loss experience is based and to remove the effects of conditions in the historical period that do not exist currently.

7. Penghentian Pengakuan

7. Derecognition

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer. Setiap hak atau liabilitas atas aset keuangan yang ditransfer yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the financial assets. Any rights or obligations on the transferred financial assets that arise or are still owned by the Group are recognized as assets or liabilities separately.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expired.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas  
(Lanjutan)

7. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

Dalam transaksi di mana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

Dalam transfer di mana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, di mana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

8. Saling Hapus

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus (*offset*) dan nilai bersih dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, ada hak hukum saat ini yang dilaksanakan untuk menyeimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Investasi dalam Saham

Investasi dalam Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan, umumnya memiliki kepemilikan saham antara 20% dan 50% hak suara. Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada entitas asosiasi Grup meliputi *goodwill* yang diidentifikasi pada saat akuisisi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

7. Derecognition (Continued)

*In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.*

*In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.*

8. Offsetting

*Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position if, and only if, the Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.*

f. Cash and Cash Equivalents

*Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits which have maturities of three months or less at the time of placement, not pledged as collateral for loans or other borrowings, and are not restricted in use.*

g. Investment in Shares

Investment in Associates

*Associates are all entities over which the Group have significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. The Group' investment in associates includes goodwill identified on acquisition.*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Semua agio yang dibayarkan bagi entitas asosiasi yang nilai wajarnya melebihi bagian Grup berupa aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi, dikapitalisasi dan dicantumkan di dalam nilai tercatat entitas asosiasi.

Grup pada setiap tanggal pelaporan menilai bukti obyektif apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai investasi pada entitas asosiasi. Apabila, terjadi penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berupa selisih antara jumlah terpulihkan entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakui jumlah tersebut ke dalam "bagian laba (rugi) entitas asosiasi" di dalam laporan laba rugi.

Kerugian yang belum terealisasi dieliminasi, kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi telah diubah apabila dipandang perlu untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Grup.

Apabila kepemilikan kepentingan di dalam suatu entitas asosiasi dikurangi, namun masih terdapat pengaruh signifikan, maka hanya nilai saham proporsional yang sebelumnya diakui di dalam penghasilan komprehensif lain, direklasifikasi ke dalam laba rugi apabila lebih sesuai.

Bagian laba dan kerugian bagian Grup pasca akuisisi diakui ke dalam laporan laba rugi, dan bagian dari pergerakan di dalam pendapatan komprehensif lain pasca akuisisi, diakui di dalam pendapatan komprehensif lain dengan penyesuaian nilai tercatat investasi. Piutang dividen dari entitas asosiasi, diakui sebagai pengurang nilai tercatat investasi. Apabila bagian kerugian Grup pada entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingan di dalam entitas asosiasi, termasuk semua piutang yang tidak dijamin, maka Grup tidak mengakui kerugian lebih jauh, kecuali kerugian merupakan kewajiban legal atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

g. *Investment in Shares* (Continued)

*Investment in Associates* (Continued)

*Any premium paid for an associate above the fair value of the Group's share of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired is capitalised and included in the carrying amount of the associate.*

*The Group determine at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculate the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value and recognises the amount adjacent to "share of profit (loss) of an associate" in the profit or loss.*

*Unrealized losses are eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.*

*If the ownership interest in an associate is reduced but significant influence is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate.*

*The Group's share of post-acquisition profits and losses is recognized in profit or loss, and its share of post acquisition movements in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income with a corresponding adjustment to the carrying amount of the investment. Dividend receivables from associates are recognized as reduction in the carrying amount of the investment. When the Group's share of losses in an associate equal or exceeds its interest in the associate, including any other unsecured receivables, the Group do not recognize further losses, unless it has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Laba dan rugi yang timbul dari transaksi hulu dan hilir antara Grup dan entitas-entitas asosiasinya diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang terdapat kepentingan investor yang tidak terkait di dalam entitas asosiasi. Bagian investor di dalam keuntungan dan kerugian entitas asosiasi yang timbul dari transaksi tersebut dieliminasi terhadap nilai tercatat entitas asosiasi.

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Grup menerapkan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - a. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - b. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - c. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
  - b. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - c. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
  - d. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

g. *Investment in Shares* (Continued)

*Investment in Associates* (Continued)

*Profits and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associates are recognized in the Group consolidated financial statements only to the extent of unrelated investors' interests in the associates, against the carrying value of the associate. The investor's share in the associate's profits and losses resulting from these transactions is eliminated against the carrying value of the associate.*

h. *Transactions with Related Parties*

*The Group applied PSAK 7, "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.*

*Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:*

- (1) *Person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:*
  - a. *has control or joint control over the reporting entity;*
  - b. *has significant influence over the reporting entity; or*
  - c. *key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.*
- (2) *An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:*
  - a. *The entity and the reporting entity are members of the same business Group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);*
  - b. *one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business Group, which the other entity is a member;*
  - c. *both entities are joint ventures of the same third party;*
  - d. *one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)

h. Transactions with Related Parties (Continued)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:  
(Lanjutan)

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

- e. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- f. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;
- g. orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
- h. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

- e. the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;
- f. entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;
- g. person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity); and
- h. the entity, or any member of a Group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan persyaratan yang disepakati oleh pihak-pihak. Persyaratan-persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi-transaksi dengan bukan pihak berelasi.

The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those transactions with unrelated parties.

i. Persediaan

i. Inventories

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

Inventories are initially recognized at cost, and subsequently at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the specific identification method.

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title; building units under construction (houses, shophouses, and buildings with strata title) are state at cost. The cost of land under development includes costs of land improvement and development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

i. Persediaan (Lanjutan)

i. Inventories (Continued)

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

*Inventories are initially recognized at cost, and subsequently at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the specific identification method.*

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

*Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title; building units under construction (houses, shophouses, and buildings with strata title) are state at cost. The cost of land under development includes costs of land improvement and development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs.*

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

*The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.*

Nilai realisasi bersih merupakan harga jual yang diestimasi di dalam kondisi normal bisnis, dikurangi beban variabel penjualan yang diterapkan dan dikurangi biaya untuk menyelesaikan persediaan dalam proses.

*Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses and less cost to complete for work-in-process inventories.*

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Grup akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

*Estimated costs and cost allocation are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Group revise and reallocate the costs if any substantial change occurs.*

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

*The cost of residential houses under construction consists of actual construction cost and is transferred to houses available-for-sale when the construction is substantially completed.*

j. Tanah untuk Pengembangan

j. Land for Development

Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah matang pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

*Land under development is transferred to lots available-for-sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the lots available-for-sale based on their respective lot areas.*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

j. Tanah untuk Pengembangan (Lanjutan)

j. Land for Development (Continued)

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable areas, is allocated to the saleable area.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

Expenses not related to the project are recognized when these expenses are incurred.

Tanah yang dimiliki Grup 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.

Land owned by the Group but not yet developed is presented as "Land for Development". Undeveloped land is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of undeveloped land, consisting of pre-acquisition and acquisition costs of land, is transferred to land under development upon commencement of land development and subsequently reclassified to inventories upon commencement of land development and the construction of the facilities thereon.

k. Biaya Pinjaman

k. Borrowing Cost

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.

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

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.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

l. Aset Tetap

l. Property and Equipment

Grup memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetapnya.

The Group choose the cost model as the accounting policy for the measurement of its property and equipment.

Aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Property and equipment are value at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment, if any.

Pada pengakuan awal, aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset meliputi harga pembelian dan semua biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset tersebut ke suatu kondisi kerja dan kondisi lokasi bagi tujuan penggunaannya termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut.

Upon recognition, property and equipment are valued at acquisition cost. The cost of acquisition of property and equipment includes the purchase price and all costs directly attributable to bringing the asset to working condition and location for its intended use including borrowing costs incurred during the construction period of the debt used to finance the construction.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap.

Depreciation of property and equipment are computed using the straight-line method, over the estimated useful life of the assets.

	T a h u n / Y e a r s	Persentase penyusutan/ Percentage of depreciation (%)	
Bangunan	20	5%	Buildings
Instalasi air bersih	8	12,5%	Water installation
Peralatan proyek	4 - 5	25% - 20%	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	4	25%	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	3 - 5	33% - 20%	Furnitures and fixtures

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Perusahaan terkait dan biayanya dapat diukur secara andal.

Subsequent cost are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, only when it probable that future economic benefits will flow to the company associated with the assets and the costs can be measured reliably.

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laba rugi terjadinya.

The cost of routine repairs and maintenance expenses are charged to profit or loss as incurred.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi disajikan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun bersangkutan.

When property and equipment are retired or otherwise disposed of, their costs and the related accumulated depreciation are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

Keuntungan atau kerugian pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan penerimaan dengan nilai tercatat dan dicatat ke dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari operasi.

Nilai sisa, masa manfaat, dan metode depresiasi, ditinjau pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai keadaan.

Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset dinilai dan langsung dicatat sebesar jumlah terpulihkan apabila nilai tercatat aset tersebut lebih besar dibandingkan dengan jumlah terpulihkan yang diestimasi (Catatan 2n).

m. Properti Investasi

Properti investasi Grup terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pada saat pengakuan awal, properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan.

Nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentiannya atau pelepasan properti investasi diakui dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

l. Property and Equipment (Continued)

Gains or losses on disposal are determined by comparing proceeds with the carrying amount and are included in consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income from operations.

The residual value, useful life and depreciation method are reviewed at the end of each reporting period and adjusted prospectively, if appropriate.

Where an indication of impairment exists, the carrying amount of the asset is assessed and written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 2n).

m. Investment Property

Investment properties of the Group consists of land and building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Upon recognition, investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated.

Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on investment properties usage.

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of an investment properties is credited or charged to the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

m. Properti Investasi (Lanjutan)

m. Investment Property (Continued)

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development. Transfers from investment properties should be made when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sell.

Setelah pengakuan awal, Grup telah memilih model nilai wajar (*fair value*) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

After initial recognition the Company and subsidiaries, have chosen the fair value model as the accounting policy for the measurement of its investment properties.

Nilai wajar properti investasi ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan data pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi akan diakui sebagai "Pendapatan Operasi Lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

The fair value of investment properties are determined by an independent professional valuer based on market evidence. Changes to investment properties fair value shall be recognized as "Other Operating Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

n. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

n. Impairment of Non-Financial Assets

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup akan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai non-keuangannya.

At the end of each reporting period, the Company and subsidiaries will assess whether there is any indication that its non-financial assets may be impaired.

Apabila indikasi-indikasi tersebut muncul, atau apabila pengujian penurunan nilai bagi suatu aset diharuskan, maka Grup membuat suatu estimasi jumlah terpulihkan aset.

If any such indication exists, or when impairment assessment for an asset is required, the Group make an estimation of the asset's recoverable amount.

Nilai terpulihkan aset adalah jumlah lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai terpulihkan ditentukan bagi aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain atau kelompok aset. Nilai pakai ditentukan dengan mengestimasi arus kas masuk dan keluar masa depan dari pemakaian aset dan dari pelepasan akhirnya dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik aset.

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or Cash Generating Unit's ("CGU's") fair value less costs of disposal its and value-in-use. Recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or Group of assets. Value-in-use is determined by estimating the future cash inflows and outflows to be derived from continuing use of the asset and from its ultimate disposal using pre-tax discount rate that reflects current market assesment of the time value of money and the risks specific to the asset.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Apabila nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat pada nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai segera diakui laba rugi.

Pembalikan jumlah kerugian penurunan nilai atas aset selain *goodwill* akan diakui, jika, dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengujian terkini penurunan nilai. Apabila, keadaannya seperti ini, nilai tercatat aset meningkat sampai jumlah terpulihkan. Kenaikan nilai tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan (neto setelah penyusutan) seandainya aset tidak mengalami rugi penurunan nilai sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai atas aset diakui segera di dalam laba rugi, kecuali aset disajikan dalam jumlah revaluasi sesuai dengan PSAK lain. Kerugian penurunan nilai terkait dengan *goodwill* tidak dapat dibalikkan.

o. Sewa

Sebagai penyewa

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

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, di mana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

n. Impairment of Non-Financial Assets (Continued)

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal on impairment loss for assets other than goodwill would be recognized if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognized previously. Reversal on impairment losses will be immediately recognized in profit or loss, except for assets measured using the revaluation model as required by other SFAS. Impairment losses relating to goodwill would be not reversed.

o. Leases

As lessee

At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

The Group recognize a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct cost incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, less any lease incentives received. The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

o. Sewa (Lanjutan)

o. Leases (Continued)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

As lessee (Continued)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

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

The Group has elected not to recognize right of-use assets and lease liabilities for short term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Grup menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan penghasilan sewa.

The Group presents an asset subject to operating leases in its consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income.

Rental kontinjen, jika ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. penghasilan sewa operasi diakui sebagai penghasilan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

Contingent rents, if any, are recognized as revenue in the periods in which they are earned. Lease income from operating leases is recognized as income on a straight-line method over the lease term.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

p. Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja

p. Estimated Liabilities for Employee Benefits

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

Short-term employee benefits are recognized when they accrue to the employees.

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.

Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset. The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.

Grup memiliki program pensiun imbalan pasti dan tidak terdapat pendanaan yang disisihkan atas imbalan pasca kerja ini.

The Group have defined benefit pension plan and no funding has been made on this post-employment benefits.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuarial independen dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit".

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

Liabilitas imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode projected unit credit.

The pension benefit liabilities is the present value of the defined benefit liabilities at the end of the reporting period is calculated by independent actuaries using the projected unit credit method.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui pada pelaporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Past-service costs are recognized immediately in profit or loss. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions is recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 Employee Benefits. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19).

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the IFRS Interpretation Committee (IFRIC) Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19).

q. Modal Saham

q. Share Capital

Biaya tambahan yang dapat diatribusikan terhadap penerbitan saham biasa atau opsi biasa, setelah dikurangi pajak, diakui sebagai pengurang ekuitas.

Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares or options, net of tax effects, are recognized as a deduction from the equity.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

q. Modal Saham (Lanjutan)

Apabila modal saham Perusahaan dibeli kembali, maka imbalan yang dibayarkan, termasuk semua kenaikan biaya yang dapat diatribusikan langsung (setelah dikurangi pajak), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan terhadap pemegang ekuitas Perusahaan sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Pembelian kembali saham diklasifikasikan sebagai saham treasury dan disajikan dalam cadangan saham treasury.

Apabila saham treasury dijual dan selanjutnya diterbitkan kembali, semua imbalan yang diterima, diakui sebagai kenaikan di dalam ekuitas dan surplus atau defisit yang timbul pada transaksi tersebut disajikan sebagai agio saham.

r. Agio Saham

Pada saat saham terjual pada premium, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

s. Dividen

Dividen diakui pada saat terutang secara hukum. Dividen dicatat ketika dinyatakan oleh direksi. Dividen final disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

**Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan**

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, rumah toko, dan apartemen yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

q. Share Capital (Continued)

Where the Company's equity share are repurchased, the consideration paid, including any directly attributable incremental costs (net of any tax effects) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury share reserve.

When treasury shares are sold and subsequently reissued, any consideration received is recognized as an increase in equity and the resulting surplus or deficit on the transaction is presented within share premium.

r. Additional Paid-In Capital

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

s. Dividend

Dividend is recognized when legally owed. Interim dividend is recorded when is declared by the board of directors. Final dividend approved by Shareholders at Annual General Meeting of Shareholders.

t. Revenue and Expenses Recognition

**Performance obligations and timing of revenue recognition**

The majority of the Group's revenue is derived from selling developed land, residential houses, shop houses and apartment with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

**Menentukan harga transaksi**

**Determining the transaction price**

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices

**Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan**

**Allocating amounts to performance obligations**

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap produk yang dijual, dengan pengurangan diberikan untuk pesanan dalam jumlah besar pada waktu tertentu. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut (total harga kontrak dibagi dengan jumlah unit yang dipesan).

For most contracts, there is a fixed unit price for each product sold, with reductions given for bulk orders placed at a specific time. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts (it is the total contract price divided by the number of units ordered)

Apabila salah satu atau lebih kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai "Uang muka pelanggan" di dalam laporan posisi keuangan, sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

If one or more of the criteria mentioned are not fulfilled, the payment received from the buyer shall be recognized under "Customer Deposit" account in the consolidated statement of financial position until all the criteria are fulfilled.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun terdiri dari beban perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah toko mencakup seluruh beban pembangunan dan taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan. Taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan termasuk di dalam "Beban akrual". Selisih antara jumlah taksiran beban dengan beban aktual pembangunan dibebankan ke "Beban Pokok Pendapatan" tahun berjalan.

The cost of land sold consists of the acquisition cost and other expenditures relating to its development. The costs of residential houses and shop houses sold includes construction costs incurred and estimated cost to complete the work. The estimated costs to complete the work is included under "Accrued Expenses". The difference between the estimated costs and the actual costs of construction is charged to "Cost of Revenue" of the current year.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing

u. Foreign Currency Transactions and Translation

1. Mata Uang Fungsional dan Mata Uang Penyajian

1. Functional and Presentation Currency

Unsur-unsur yang terdapat dalam laporan keuangan konsolidasian bagi Perusahaan dan setiap entitas anak, diukur dengan menggunakan mata uang pada lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian entitas.

Items included in the consolidated financial statement of each of the Group' are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated financial statements are presented in IDR, which is the functional and presentation currency of the entity.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing  
(Lanjutan)

2. Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing ditranslasikan terhadap mata uang fungsional Grup dengan nilai tukar pada tanggal transaksi.

Aset dan liabilitas moneter yang didenominasikan dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional dengan nilai tukar pada setiap akhir periode pelaporan. Nilai tukar yang digunakan sebagai tolak ukur adalah nilai tukar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Aset dan liabilitas nonmoneter yang diukur pada nilai wajar di dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional pada nilai tukar ketika nilai wajar ditentukan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang timbul akibat penyelesaian unsur-unsur moneter atau dari translasi unsur-unsur moneter yang didenominasi di dalam mata uang asing pada akhir periode pelaporan, diakui di dalam laba rugi, kecuali ketika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai instrumen yang memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas dan instrumen yang memenuhi lindung nilai investasi bersih, dalam hal selisih mata uang asing diakui di dalam pendapatan komprehensif lain.

Ketika investasi bersih yang dilindung nilai dijual, maka jumlah yang relevan di dalam pendapatan komprehensif lainnya dialihkan ke laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian penjualan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang berkaitan dengan utang dan kas dan setara kas, disajikan di dalam laba rugi sebagai "pendapatan keuangan" atau "biaya keuangan". Keuntungan dan kerugian bersih lainnya nilai tukar mata uang asing disajikan di dalam laba atau rugi, sebagai "pendapatan dan beban operasi lainnya".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

u. Foreign Currency Transactions and Translation (Continued)

2. Transactions and Balances

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of the Group at exchange rates at the date of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to the functional currency at the exchange rate at the end of the reporting period. Exchange rate used as benchmark is the rate which is issued by Bank Indonesia. Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency at the exchange rates when the fair value was determined.

Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of monetary items or from the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the reporting period are recognized in profit and loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges, to the extent that the hedges are effective, in which case foreign currency differences are recognized in other comprehensive income.

When the hedged net investment is disposed of, the relevant amount in the other comprehensive income is transferred to profit or loss as part of the gain or loss on disposal.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in profit or loss within "finance income" or "finance costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in profit or loss within "other operating income and expenses".

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)**

**u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing  
(Lanjutan)**

**2. Transaksi dan Saldo (Lanjutan)**

Perubahan nilai wajar instrumen keuangan tersedia untuk dijual yang didenominasi di dalam mata uang asing di analisis antara selisih translasi yang timbul dari perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi aset dan perubahan lainnya di dalam nilai tercatat aset. Selisih translasi terkait dengan perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi diakui di dalam laba atau rugi dan perubahan nilai tercatat diakui di dalam pendapatan komprehensif lain.

Selisih translasi aset dan liabilitas keuangan non moneter yang dinilai pada nilai wajar, dilaporkan sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar (misalnya selisih translasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian nilai wajar dan selisih translasi aset keuangan tersedia untuk dijual, diakui di dalam pendapatan komprehensif lain) dalam hal selisih nilai tukar asing yang telah diakui di dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke dalam laba atau rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)**

**u. Foreign Currency Transactions and Translation (Continued)**

**2. Transactions and Balances (Continued)**

Changes in the fair value of available-for-sale financial assets denominated in foreign currency are analyzed between translation differences resulting from changes in the amortized cost of the assets and other changes in the carrying amount of the assets. Translation differences related to changes in amortized cost are recognized in profit or loss, and other changes in carrying amount are recognized in other comprehensive income.

Translation differences on non-monetary financial assets and liabilities carried at fair value, are reported as part of the fair value gain or loss (e.g. translation differences on financial assets at fair value through profit or loss are recognized in profit or loss as part of the fair value gain or loss and translation differences on available-for-sale financial assets are recognized in other comprehensive income), in which case foreign currency differences that have been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Dolar Amerika Serikat (USD)	15.731	14.269	United States Dollar (USD)
Dolar Hongkong (HKD)	2.019	1.830	Hongkong Dollar (HKD)

**v. Perpajakan**

**1) Pajak Penghasilan**

Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap perusahaan sebagai badan hukum sendiri.

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.

**v. Taxation**

**1) Income Taxes**

Corporate Income Tax is determined for each entity as a separate legal entity.

Income taxes comprises of current and deferred tax. Income tax expenses is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized directly in equity or in other comprehensive income.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

v. Perpajakan (Lanjutan)

1) Pajak Penghasilan (Lanjutan)

**Pajak Kini**

Beban pajak kini terdiri dari estimasi utang atau restitusi pajak atas laba atau rugi kena pajak untuk tahun yang bersangkutan dan penyesuaian terkait dengan utang atau restitusi pajak tahun-tahun sebelumnya. Beban pajak kini diukur berdasarkan laba kena pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Berdasarkan PERPPU No. 1 tanggal 31 Maret 2020, tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 22%.

**Pajak Tangguhan**

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tujuan pelaporan keuangan, dan nilai yang digunakan untuk tujuan perpajakan. Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan untuk diterapkan atas perbedaan temporer pada saat pembalikan, berdasarkan peraturan yang telah berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Metode ini juga mengharuskan pengakuan manfaat pajak masa depan, seperti kompensasi rugi fiskal, apabila besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasi.

2) Pajak Final

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagai bagian dari beban operasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

v. Taxation (Continued)

1) Income Taxes (Continued)

**Current Tax**

Current tax expenses comprises the expected tax payable or refundable on taxable income or loss for the year and any adjustment to the tax payable or refundable in respect of previous years. Current tax expenses is measured based on taxable income using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Based on PERPPU No. 1 dated 31 March 2020, the applicable tax rate is 22%.

**Deferred Tax**

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes, and the amounts used for taxation purposes. Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reserve based on the laws that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. This method also requires the recognition of future tax benefits, such as tax loss carryforwards, to the extent that realization of such benefits is probable.

2) Final Tax

Income arising from sale of land, residential houses, and shop houses are subject to final tax of 5% of total sales, based on Government Regulation No. 71 Year 2008 dated 4 November 2008 and the rate has changed to 2.5% based on Government Regulation No. 34 year 2016 which effectived since 8 September 2016.

Final income tax is recognized in proportion to the revenue recognized during the year and presented as part of operating expenses.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

v. Perpajakan (Lanjutan)

v. Taxation (Continued)

3) Hal-hal perpajakan lainnya

3) Other Tax

Koreksi terhadap liabilitas pajak diakui saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Amendments to tax obligations are recorded when an Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

w. Laba per Saham

w. Earnings per Share

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.

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

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.

Diluted earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potential dilution.

x. Informasi Segmen

x. Segment Information

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan intern yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Segments are distinguishable components of the Group which are engaged either in providing certain products (business segment), which have risks and rewards that are different from other segments. Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antara Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as things that can be allocated on a reasonable basis for that segment. Segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as part of the consolidation process.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN  
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(Continued)

y. Provisi

y. Provision

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban legal maupun konstruktif sebagai hasil peristiwa lalu, yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Provisi tidak diakui bagi kerugian operasi di masa depan.

Provisions are recognized when the Group have a legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation and an estimate can be made of the amount. Provision is not recognized for future operating losses.

Provisi ditinjau pada akhir tiap periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik. Apabila tidak ada lagi kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban, maka provisi tersebut dicadangkan.

Provisions are reviewed at the end of each reporting period and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, jika lebih tepat, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, peningkatan cadangan karena berlalunya waktu diakui sebagai beban pendanaan.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a financing cost.

z. Kontinjensi

z. Contingencies

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

aa. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

aa. Events After the Reporting Period

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

**Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan**

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan kedalam berbagai kategori pada saat pengakuan awal sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup yang seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

**Kontrak sewa operasi - Perusahaan atau entitas anak sebagai pemilik (lessor)**

Perusahaan mengadakan perjanjian sewa properti komersial. Perusahaan telah menetapkan, berdasarkan evaluasi atas syarat dan kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian, bahwa semua risiko signifikan dan manfaat kepemilikan atas properti yang disewakan tersebut tidak dialihkan kepada *leasee*, sehingga Perusahaan mengakui komitmen sewa sebagai sewa operasi. Komitmen sewa operasi telah diungkapkan dalam Catatan 37a.

**Investasi pada Entitas Asosiasi**

Manajemen telah menilai tingkat pengaruh Grup pada PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Bintang Emerald Perdana, PT Cakrawala Bintang Unggulan, PT Jakarta Polo Equestrian, PT Group Seventy Asia, PT Izumi Sentul Realty (Dahulu PT Sentul Summit Development) telah menetapkan bahwa Grup hanya memiliki pengaruh signifikan, walaupun Grup memiliki masing-masing 50% kepemilikan, sehingga diakui sebagai investasi pada entitas asosiasi (Catatan 11).

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

*The preparation of the Group' consolidated financial statements require management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.*

**Judgements**

*The following judgements are made by management in the process of applying the Group accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:*

**Classification of Financial Assets and Financial Liabilities**

*The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities into various categories at inception in accordance with the Group' accounting policies disclosed in Note 2e.*

**Operating lease contracts - The Group as lessor**

*The Company has entered into commercial property leases. The Company has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, that all the significant risk and rewards of ownership of the leased property is not transferred to leasee, the Company recognized the lease commitment as operating lease. The operating lease commitment is disclosed in Note 37a.*

**Investment in Associates Entities**

*Management has assessed the level of influence that the Group have on PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Bintang Emerald Perdana, PT Cakrawala Bintang Unggulan, PT Jakarta Polo Equestrian, PT Group Seventy Asia, PT Izumi Sentul Realty (Formerly PT Sentul Summit Development) determined that if only have significant influence, even though the Group holds 50% of ownership, therefore recognized as investment in associates (Note 11).*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang usaha pelanggan guna mengurangi jumlah piutang usaha yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan dan entitas anak sebelum penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 282.761.595.748 dan Rp 218.936.385.266. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Judgments (Continued)

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group evaluate specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations.

In these cases, the Group use judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its trade receivables amounts that the Group expect to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

The carrying amount of the Group's trade receivables before allowance for impairment of trade receivables as of 31 December 2022 and 2021, amounting to Rp 282,761,595,748 and Rp 218,936,385,266, respectively. Further details are disclosed in Note 6.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Masa Manfaat dari Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 3 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp 210.648.832.114 dan Rp 195.139.069.024. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan selain Goodwill

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain Goodwill, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

Nilai tercatat dari tanah untuk pengembangan Grup sebelum penyisihan penurunan nilai tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 10.792.409.422.733 dan Rp 10.840.469.785.820. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 9.

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan

Pada tahun 2022 Grup mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 2t.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Useful Lives of Property and Equipment

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property and equipment to be within 3 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conduct its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The net carrying amount of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2022 and 2021 were Rp 210,648,832,114 and Rp 195,139,069,024, respectively. Further details disclosed in Note 12.

Impairment of Non-Financial Assets other than Goodwill

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than Goodwill, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating-units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases where the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

The carrying amount of the Group' land for development before allowance for impairment of land for development as of 31 December 2022 and 2021, amounting to Rp 10,792,409,422,733 and Rp 10,840,469,785,820, respectively. Further details are disclosed in Note 9.

Revenue and Cost of Revenue Recognition

In 2022 the Group recognize revenues and cost of sales is measured based on the accounting policies described in Note 2t.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan

Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasi berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 25 dan beban pokok pendapatan proyek diungkapkan dalam Catatan 26.

Aset Pajak Tanggahan

Aset pajak tanggahan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tanggahan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Nilai tercatat pajak tanggahan yang diakui pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 11.109.580.208 dan Rp 11.724.148.067. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 18d.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut dipengaruhi secara signifikan oleh asumsi yang digunakan, termasuk tingkat suku bunga diskonto dan estimasi arus kas di masa depan. Dalam hal tersebut, estimasi nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat disubstansikan oleh perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, tidak dapat segera direalisasikan.

Apabila input yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset dan liabilitas dapat dikategorikan di dalam tingkat yang berbeda di dalam hirarki nilai wajar, maka penilaian nilai wajar dikategorikan di dalam keseluruhan pada tingkat yang sama di dalam hirarki nilai wajar sebagai input terendah yang signifikan terhadap pengukuran.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Revenue and Cost of Revenue Recognition

In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists. Revenue from the project disclosed in Note 25 and cost of revenue from the project disclosed in Note 26.

Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilised. Significant management estimate is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

The carrying value of deferred tax assets as of 31 December 2022 and 2021 were Rp 11,109,580,208 and Rp 11,724,148,067, respectively. Further details are disclosed in Note 18d.

Fair Value of Financial Instruments

The Group determine the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows. In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

If the inputs used to measure the fair value of asset or liability might be categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Grup mengakui transfer antara tingkatan di dalam hierarki nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan selama perubahan tersebut terjadi.

Metode dan asumsi yang diterapkan, dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 35.

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi beban untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan beban tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk sepuluh tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkannya kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah yang tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan, Perusahaan dan entitas anak mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Fair Value of Financial Instruments (Continued)

The Group recognize transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

The methods and assumptions applied, and the valuation techniques used, are disclosed in Note 35.

Impairment occurs when the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable value, which is the greater of the fair value less costs to sell and its value in use. Fair value less expenses to sell is based on the availability of data from binding sales agreements made in the normal transaction of similar assets or observable market prices less additional expenses attributable to disposal of the asset.

The value-in-use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flows projection is for a period of five years and does not include restructuring activities that the Group are not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discounted rate used for the discounted cash flows model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Pension and Employee Benefits

The Group determine the appropriate discount rate and future salary increase at the end of each reporting period. The discount rate is interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the pension obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group consider the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

For the rate of future salary increases, the Group collect all historical data relating to changes in base salaries and adjusts it for future business plans.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja (Lanjutan)

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp 33.584.487.041 dan Rp 40.319.637.223. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 20.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Pension and Employee Benefits (Continued)

While the Group believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group' actual experiences or significant changes in the Group' assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.

The carrying amount of the Group' liabilities for employee benefits as of 31 December 2022 and 31 December 2021 were Rp 33,584,487,041 and Rp 40,319,637,223, respectively. Further details are disclosed in Note 20.

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian kepentingan non-pengendali atas ekuitas dan bagian atas hasil bersih entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

4. NON-CONTROLLING INTEREST

Details of the non-controlling interests in the equity and the part of the net results of consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas anak/Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ Amount (in thousands Rupiah)	
		31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary	Bogor	699.268.238	684.770.151
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries	Bogor	726.094.565	744.563.410
PT Sentul PP Properti (SPP)/ PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	48.248.163	48.261.071
Lainnya/Others	Bogor	6.141.918	6.082.197
<b>T o t a l</b>		<b>1.479.752.884</b>	<b>1.483.676.829</b>

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

The proportion of ownership of shares held by non-controlling interests in the amount of material is as follows:

Entitas anak/Subsidiary	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)	
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary	20	20
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries	84,96	84,96
PT Sentul PP Properti (SPP)/ PT Sentul PP Properti (SPP)	49	49

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

Laba (rugi) yang dialokasikan untuk kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

Profit (loss) allocated to non-controlling interests in the amount of material is as follows:

Entitas anak/Subsidiary	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ Amount (in thousands Rupiah)	
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary	11.860.284 (	2.710.060)
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries	( 16.736.862)	1.355.915
PT Sentul PP Properti (SPP)/ PT Sentul PP Properti (SPP)	( 296.880) (	283.972)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan entitas anak dari Grup yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material terhadap Grup dan didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar Perusahaan.

The following are summary of financial information of subsidiaries of the Group which have a non-controlling interest are material to the Group and are based on the number before inter-company eliminations.

Ringkasan laporan posisi keuangan BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of financial position is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Aset lancar	165.098.553	693.189.942	Current assets
Aset tidak lancar	4.254.960.756	3.695.451.180	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 143.660.738) (	899.448.146)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	( 780.056.265) (	52.152.088)	Non-current liabilities
Total ekuitas	<u>3.496.342.306</u>	<u>3.437.040.888</u>	Total equity
Diatribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	2.797.074.068	2.752.270.737	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	699.268.238	684.770.151	Non-controlling interest

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pendapatan neto	112.386.895	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	( 36.613.592)	-	Cost of revenues
Beban usaha	( 2.721.808) (	1.912.168)	Operating expenses
Beban keuangan	( 4.724.763) (	10.178.619)	Finance expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	( 9.025.313) (	1.459.512)	Others income (expense)
Penghasilan (rugi) sebelum pajak (dipindahkan)	59.301.419 (	13.550.299)	Income (loss) before tax (carry-forward)

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

BJA and subsidiaries summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows: (Continued)

Penghasilan (rugi) sebelum pajak (pindahan)	59.301.419	( 13.550.299)	Income (loss) before tax (forwarded)
Beban pajak	-	-	Tax expense
Penghasilan (rugi) tahun berjalan	59.301.419	( 13.550.299)	Income (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Laba (rugi) komprehensif periode berjalan	59.301.419	( 13.550.299)	Comprehensive income (loss) for the period

Ringkasan laporan arus kas BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of cash flows is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2022/</u>	<u>31 Desember 2021/</u>	
	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>	
Arus kas untuk aktivitas operasi	( 4.977.811)	( 15.550.167)	Cash flow for operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-	Cash flow for investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	6.709.903	15.562.326	Cash flow from financing activities
Kenaikan neto dalam kas dan setara kas	1.732.092	12.159	Net increase in cash and cash equivalents

Ringkasan laporan posisi keuangan NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

NCD and subsidiary summary statement of financial position is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2022/</u>	<u>31 Desember 2021/</u>	
	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>	
Aset lancar	421.934.669	454.733.573	Current assets
Aset tidak lancar	512.038.666	496.599.401	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 35.365.015)	( 46.601.331)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	( 43.968.516)	( 30.392.115)	Non-current liabilities
Total ekuitas	854.639.804	874.339.528	Total equity
Diatribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	128.545.239	129.776.118	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	726.094.565	744.563.410	Non-controlling interest

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

NCD and subsidiary summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/</u> <u>31 December 2021</u>	
Pendapatan neto	36.275.071	78.583.445	Net revenues
Beban pokok pendapatan	( 16.680.960)	( 32.198.603)	Cost of revenues
Beban usaha	( 43.164.297)	( 45.471.815)	Operating expenses
Pendapatan keuangan	1.476.267	1.783.433	Finance income
Pendapatan (beban) lain-lain	1.268.496	( 1.254.309)	Other income (expense)
<b>(Rugi) Laba sebelum pajak</b>	<b>( 20.825.423)</b>	<b>1.442.151</b>	<b>(Loss) Income before tax</b>
Beban pajak	( 453.953)	( 180.345)	Tax expense
<b>(Rugi) Laba periode berjalan</b>	<b>( 21.279.376)</b>	<b>1.261.806</b>	<b>(Loss) Income for the period</b>
Penghasilan komprehensif lain	1.579.651	334.142	Other comprehensive income
<b>(Rugi) Laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>( 19.699.725)</b>	<b>1.595.948</b>	<b>Comprehensive (Loss) Income for the year</b>

Ringkasan laporan arus kas NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

NCD and subsidiary summary statement of cash flows is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/</u> <u>31 December 2021</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi	7.573.430	10.877.244	Cash flow from operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	( 8.139.072)	( 463.265)	Cash flow to investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	-	( 7.123.932)	Cash flow from financing activities
<b>(Penurunan) kenaikan neto dalam kas dan setara kas</b>	<b>( 565.642)</b>	<b>3.290.047</b>	<b>Net (decrease) increase in cash and cash equivalents</b>

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of financial position is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/</u> <u>31 December 2021</u>	
Aset lancar	173.637.613	178.080.280	Current assets
Liabilitas jangka pendek	( 75.171.973)	( 79.008.764)	Current liabilities
<b>Total ekuitas</b>	<b>98.465.640</b>	<b>99.071.516</b>	<b>Total equity</b>
Ditribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	50.217.477	50.810.445	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	48.248.163	48.261.071	Non-controlling interest

Ekshibit E/59

Exhibit E/59

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	-	-	Operating expenses
Pendapatan keuangan	-	19.473	Finance income
Beban lain-lain	( 605.877 )	( 599.008 )	Other expense
<b>Rugi sebelum pajak</b>	<b>( 605.877 )</b>	<b>( 579.535 )</b>	<b>Loss profit before tax</b>
Beban pajak	-	-	Tax expense
<b>Rugi periode berjalan</b>	<b>( 605.877 )</b>	<b>( 579.535 )</b>	<b>Loss profit for the period</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
<b>Rugi komprehensif periode berjalan</b>	<b>( 605.877 )</b>	<b>( 579.535 )</b>	<b>Comprehensive Loss for the period</b>

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of cash flows is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Arus kas dari aktivitas operasi	271.479.353	7.757.555	Cash flow from operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-	Cash flow from investing activities
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	-	-	Cash flow from financing activities
<b>Kenaikan neto dalam kas dan setara kas</b>	<b>271.479.353</b>	<b>7.757.555</b>	<b>Net increase in cash and cash equivalents</b>

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
	<b>K a s</b>	<b>382.154.282</b>	
<b>B a n k</b>			<b>Cash in banks</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	118.423.042.993	38.004.108.377	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	68.459.349.584	37.747.425.841	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	34.196.925.090	54.219.753.695	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	12.076.392.991	12.854.182.043	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	8.032.539.542	81.211.770.056	PT Bank Central Asia Tbk
<b>Sub total (dipindahkan)</b>	<b>241.188.250.200</b>	<b>224.037.240.012</b>	<b>Sub total (carry-forward)</b>

Ekshibit E/60

Exhibit E/60

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Sub-total (pindahan)	241.188.250.200	224.037.240.012	Sub-total (forwarded)
PT Bank Pan Indonesia Tbk	2.358.128.628	2.179.602.137	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Capital Indonesia Tbk	1.924.563.790	1.661.816.643	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.395.227.310	477.090.685	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	1.325.788.655	1.162.442.034	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	1.069.073.147	1.068.696.030	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	1.012.681.368	1.323.033.655	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	636.046.012	2.601.556.464	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Mega Tbk	397.181.236	397.282.974	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	294.842.731	186.600.332	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	256.188.629	133.248.656	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	246.254.744	154.641.521	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	89.594.606	90.570.530	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	78.277.035	78.507.035	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	25.079.481	24.919.543	PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk
PT Bank Permata Tbk	8.730.897	616.755.938	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mestika Dharma Tbk	997.847	7.046.737	PT Bank Mestika Dharma Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	19.943.440	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Sub total	252.306.906.316	236.220.994.366	Sub total
<b>Dalam Dolar AS</b>			<b>In US Dollar</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	168.494.584	153.691.310	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.710.727	30.085.626	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.409.871	5.783.656	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Sub-total	205.615.182	189.560.592	Sub-total
<b>Setara kas</b>			<b>Cash equivalents</b>
<b>Deposito berjangka</b>			<b>Time deposits</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	15.000.000.000	15.000.000.000	PT Bank Maspion Indonesia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	8.425.456.180	2.100.000.000	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.391.949.640	5.279.436.272	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Mega Tbk	2.549.824.670	-	PT Bank Mega Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.016.202.500	1.016.202.500	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	-	40.000.000.000	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	10.000.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Sub-total	37.383.432.990	78.395.638.772	Sub-total
<b>Total</b>	<b>290.278.108.770</b>	<b>315.190.921.856</b>	<b>Total</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Deposito berjangka memiliki jangka waktu 3 bulan sejak tanggal penempatan dan tingkat suku bunga berkisar 3,00% - 5,90% dan 2,75% - 7,00% per tahun masing-masing untuk periode/tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021.

Pendapatan bunga deposito berjangka pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 3.314.122.952 dan Rp 5.226.221.649.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

Time deposits have term within 3 months after placement date and bear annual interest rate ranging from 3,00% - 5,90% and 2,75% - 7,20% per annum, respectively for the period/year ended 31 December 2022 and 2021.

Interest income from time deposits as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 3,314,122,952 and Rp 5,226,221,649 respectively.

6. PIUTANG USAHA

6. TRADE RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
<b>Pihak ketiga</b>			<b>Third parties</b>
Penjualan rumah hunian, ruko dan lahan siap bangun	229.182.099.536	163.685.239.388	Sales of residential, shop houses and developed land
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	48.653.691.590	51.585.616.075	Services and maintenance
Lain-lain	<u>4.925.804.622</u>	<u>3.665.529.803</u>	O t h e r s
Sub-total	282.761.595.748	218.936.385.266	Sub-total
Penyisihan kerugian penurunan nilai ( 59.095.251.459)	<u>( 59.095.251.459)</u>	<u>( 92.092.159.136)</u>	Allowance for impairment losses
<b>Pihak ketiga - Neto</b>	<u>223.666.344.289</u>	<u>126.844.226.130</u>	<b>Thrid parties - Net</b>

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The aging analysis of the trade receivables as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Belum jatuh tempo	82.354.006.544	99.523.164.124	Not yet due
Lewat jatuh tempo:			Overdue:
Kurang dari 3 bulan	6.702.518.211	2.530.383.822	Less than 3 months
3 - 6 bulan	88.294.356.215	1.041.383.981	3 - 6 months
6 bulan - 1 tahun	2.073.023.243	2.107.253.896	6 months - 1 year
Lebih dari 1 tahun	<u>103.337.691.535</u>	<u>113.734.199.443</u>	Over 1 year
<b>T o t a l</b>	<u>282.761.595.748</u>	<u>218.936.385.266</u>	<b>T o t a l</b>
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai ( 59.095.251.459)	<u>( 59.095.251.459)</u>	<u>( 92.092.159.136)</u>	Due and impaired
<b>N e t o</b>	<u>223.666.344.289</u>	<u>126.844.226.130</u>	<b>N e t</b>

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Saldo awal	92.092.159.136	91.725.288.754	Beginning balance
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 29)	1.413.528.231	366.870.382	Allowance for impairment of losses of trade receivable (Note 29)
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 29)	<u>( 34.410.435.908)</u>	<u>-</u>	Recovery of uncollectible accounts(Note 29)
<b>Saldo akhir</b>	<u>59.095.251.459</u>	<u>92.092.159.136</u>	<b>Ending balance</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 seluruh piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

Based on the review of the status of the individual trade receivables at the end of year, management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover the possible losses that may arise from the non-collection of accounts as of 31 December 2022 and 2021.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group' trade receivables are denominated in Rupiah.

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai	264.395.155.562	461.023.139.962	Other receivables, net of allowance for impairment Restricted funds
Dana yang dibatasi penggunaannya	67.091.133.471	70.360.826.861	
<b>T o t a l</b>	<b>331.486.289.033</b>	<b>531.383.966.823</b>	<b>T o t a l</b>

a. Piutang Lain-lain

a. Other Receivables

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Pihak ketiga</b>			<b>Third parties</b>
PT Andalan Darma Insan	135.453.794.050	335.475.023.871	PT Andalan Darma Insan
PT Primatama Cahaya Sentosa	36.800.000.000	36.800.000.000	PT Primatama Cahaya Sentosa
PT Pison Nusantara	4.500.000.000	4.500.000.000	PT Pison Nusantara
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	110.000.708.593	106.607.463.172	Others (each amount below Rp 500 million)
<b>T o t a l</b>	<b>286.754.502.643</b>	<b>483.382.487.043</b>	<b>T o t a l</b>
Penyisihan penurunan nilai	( 22.359.347.081)	( 22.359.347.081)	Allowance for impairment
<b>N e t o</b>	<b>264.395.155.562</b>	<b>461.023.139.962</b>	<b>N e t</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group' other receivables are denominated in Rupiah.

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Saldo awal	22.359.347.081	22.359.347.081	Beginning balance
Penambahan penyisihan penurunan nilai	-	-	Addition to provision for impairment
<b>Saldo akhir</b>	<b>22.359.347.081</b>	<b>22.359.347.081</b>	<b>Ending balance</b>



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Pada tanggal 1 Oktober 2019, GRSA mengadakan kesepakatan dengan ADI, pihak ketiga, sebagai agen penjual untuk mencarikan tanah di Desa Babakan Madang dengan maksimal penempatan dana sebesar Rp 110.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban DKN kepada ADI sebesar Rp 5.953.851.668.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Megasakti Citra Lestari (MCL) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban MCL kepada ADI sebesar Rp 8.597.440.833.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Sentra Minindo (SM) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SM kepada ADI sebesar Rp 16.180.000.067.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 1 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban WDS kepada ADI sebesar Rp 1.492.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bararangga Wirasmuda (BRW) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BRW kepada ADI sebesar Rp 45.705.416.125.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BGS kepada ADI sebesar Rp 53.808.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Sentul Air Nusantara (SAN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SAN kepada ADI sebesar Rp 54.945.000.000.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 2 Oktober 2020, GRSA menyetujui peningkatan nilai pembelian tanah menjadi maksimal sebesar Rp 300.000.000.000.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

On 1 October 2019, GRSA had an agreement with ADI, a third party, as a selling agent to find land in Babakan Madang Village with a maximum placement of funds amounting to Rp 110,000,000,000.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) agreed to transfer all rights and obligations of DKN to ADI amounting to Rp 5,953,851,668.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Megasakti Citra Lestari (MCL) agreed to transfer all rights and obligations of MCL to ADI amounting to Rp 8,597,440,833.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Sentra Minindo (SM) agreed to transfer all rights and obligations of SM to ADI amounting to Rp 16,180,000,067.

Based on loan agreement dated 1 October 2021, GRSA, ADI and PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) agreed to transfer all rights and obligations of WDS to ADI amounting to Rp 1,492,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bararangga Wirasmuda (BRW) agreed to transfer all rights and obligations of BRW to ADI amounting to Rp 45,705,416,125.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) agreed to transfer all rights and obligations of BGS to ADI amounting to Rp 53,808,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Sentul Air Nusantara (SAN) agreed to transfer all rights and obligations of SAN to ADI amounting to Rp 54,945,000,000.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the addendum to the agreement dated 2 October 2020, GRSA agreed to increase the purchase value of land to a maximum of Rp 300,000,000,000.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada 5 Mei 2022, terdapat perubahan perjanjian mengenai peningkatan maksimal penempatan dana menjadi sebesar Rp 400.000.000.000 dan jatuh tempo perjanjian menjadi 3 Mei 2024.

ADI sebagai agen berhak memperoleh fee sebesar 1% dari nilai tanah, yang wajib dibayarkan GRSA dengan selesainya pelaksanaan pekerjaan.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, piutang lain-lain GRSA dari ADI masing-masing sebesar Rp 326.842.963.764 (Catatan 14) dan Rp 293.872.429.821.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 29 Januari 2018 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) sebesar Rp 13.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 29 Januari 2020. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan terakhir pada tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, PSN dan PT Andalan Dharma Insani (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban PSN kepada ADI.

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 2 Desember 2021 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) sebesar Rp 1.596.183.750. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 2 Desember 2023. Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, HAP dan PT Andalan Dharma Insani (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban HAP kepada ADI.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan perjanjian pada tanggal 15 Desember 2021, jatuh tempo pinjaman adalah 15 Desember 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo piutang lain-lain BJA dari ADI masing-masing sebesar Rp 15.096.183.750.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

On 5 May 2022, there was a change in the agreement regarding an increase in the maximum placement of funds to Rp 400,000,000,000 and the maturity of the agreement is 3 May 2024.

ADI as an agent has the right to get a fee of 1% of the land, which GRSA has the obligation to use upon the completion of the work.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the other receivable GRSA from ADI amounted to Rp 326,842,963,764 (Note 14) and Rp 293,872,429,821 respectively.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Based on agreement letter dated 29 January 2018 explained that BJA provide a loan to PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) amounted to Rp 13,500,000,000. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 29 January 2020. This loan has been extended several times, last extension on 15 December 2021, BJA, PSN and PT Andalan Dharma Insani (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of PSN to ADI.

Based on agreement letter dated 2 December 2021 explained BJA provide a loan to PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) amounted to Rp 1,596,183,750. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 2 December 2023. Based on the addendum of loan agreement dated 15 December 2021, BJA, HAP and PT Andalan Dharma Insani (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of HAP to ADI.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the agreement dated 15 December 2021, maturity date is 15 December 2023.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the other receivable BJA from ADI amounted to Rp 15,096,183,750, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadai (GGEA)

Pada tanggal 17 Januari 2020, GGEA memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 14 Januari 2022, pinjaman ini akan jatuh tempo pada 16 Januari 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo piutang lain-lain GGEA dari ADI masing-masing sebesar Rp 120.357.610.300 dan Rp 26.506.410.300.

PT Primataman Cahaya Sentosa (PCS)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 6 September 2021, GRSA memberikan pinjaman kepada PCS, pihak ketiga, sebesar Rp 36.800.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 6 September 2022. Perjanjian ini mengalami perubahan, berdasarkan perjanjian pada tanggal 7 September 2022, pinjaman ini akan jatuh tempo tanggal 7 September 2023.

PT Pison Nusantara (PN)

Entitas Anak

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 20 April 2012, KMS memberikan pinjaman kepada PN, pihak ketiga, sebesar Rp 4.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo pada 31 Desember 2015. Pada tanggal 31 Desember 2015 telah dilakukan pencadangan sebesar seluruh nilai piutang.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Gunung Geulis Elok Abadai (GGEA)

As of 17 January 2020, GGEA provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extension based on loan agreement dated 14 January 2022, this loan has extended until 16 January 2023.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the other receivable GGEA from ADI amounted to Rp 120,512,610,300 and Rp 26,506,410,300, respectively.

PT Primataman Cahaya Sentosa (PCS)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on loan agreement dated 6 September 2021, GRSA provided a loan to PCS, a third party, amounting to Rp 36,800,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 6 September 2022. This loan has been extended, based on loan agreement dated 7 September 2022, this loan has extended until 7 September 2023.

PT Pison Nusantara (PN)

Subsidiaries

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Based on the Agreement Letter on the date 20 April 2012, KMS provided a loan to PN, a third party, amounting to Rp 4,500,000,000. This loan bears no interest and matures in 31 December 2015. On the date of 31 December 2015, an allowance has been made for the entire value of the receivables.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

b. Dana yang Dibatasi Penggunaannya

b. Restricted Funds

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
PT Bank KB Bukopin Tbk	19.064.390.955	19.214.547.328	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.088.302.228	13.143.798.664	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.204.811.677	9.168.811.202	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.007.873.565	9.007.873.565	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.622.319.225	6.574.049.516	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mestika Dharma Tbk	3.735.039.965	120.000.000	PT Bank Mestika Dharma Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	3.254.144.786	3.443.178.215	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.617.764.612	1.617.764.612	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	943.123.279	943.123.279	PT Bank Permata Tbk
PT Bank UOB Indonesia	825.047.633	808.825.853	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	341.561.822	341.561.822	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	329.153.724	5.919.652.805	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	57.600.000	57.640.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
<b>T o t a l</b>	<u><b>67.091.133.471</b></u>	<u><b>70.360.826.861</b></u>	<b>T o t a l</b>

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank.

The Group' funds which were placed in several banks as of 31 December 2022 and 2021 were disbursement of KPR funds from customers. In accordance with the terms of the Sale and Purchase Agreement between the Company and banks.

Dana Grup yang ditempatkan pada PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15a) merupakan dana yang digunakan untuk jaminan atas utang.

Funds of the Group placed in PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15a) represents funds used as collateral for debts.

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Lahan siap bangun	1.501.962.022.970	1.465.959.102.199	Developed land
Distrik sentral bisnis	1.156.927.874.973	1.115.815.276.483	Business central district
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	603.935.226.593	620.354.346.935	Residential and shop houses under construction
Ruko dan kios	2.492.971.762	5.100.266.446	Shop houses and kios
Lain-lain	628.743.670	658.977.583	O t h e r s
<b>T o t a l</b>	<u><b>3.265.946.839.968</b></u>	<u><b>3.207.887.969.646</b></u>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Persediaan awal	3.207.887.969.646	3.184.161.257.358	Beginning inventories
Penambahan tahun berjalan	116.796.218.962	126.833.947.589	Additions during the year
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9)	<u>55.845.692.272</u>	<u>70.841.432.000</u>	Reclassification from land for Development (Note 9)
Persediaan tersedia untuk dijual	3.380.529.880.880	3.381.836.636.947	Inventories available-for-sale
Reklasifikasi ke dalam aset tetap	( 6.095.653.445)	( 10.277.291.191)	Reclassified to fixed asset
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	<u>( 108.487.387.467)</u>	<u>( 163.671.376.110)</u>	Cost of revenues (Note 26)
<b>T o t a l</b>	<u><b>3.265.946.839.968</b></u>	<u><b>3.207.887.969.646</b></u>	<b>T o t a l</b>

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi.

Residential and shop houses under construction consist of the acquisition cost of the developed land, house construction cost and other infrastructure costs.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian besar terdiri dari tanah.

Management believes do not need insurance coverage for inventories because most of them are land.

Manajemen berpendapat bahwa nilai realisasi persediaan lebih tinggi dari biayanya, sehingga penyisihan atas persediaan tersebut tidak diperlukan.

Management believes that the realizable value of inventories is higher than the cost value, so that the provision for inventory is not required.

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.743 dan 15.003 hektar dengan nilai masing-masing Rp 10.768.099.422.733 dan Rp 10.840.469.785.820.

9. LAND FOR DEVELOPMENT

As of 31 December 2022 and 2021, the area of land for development totaled 14,743 and 15,003 hectares with carrying values of Rp 10,768,099,422,733 and Rp 10,840,469,785,820, respectively.

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

Mutation of land in development are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Tanah dalam pengembangan	10.840.469.785.820	9.513.280.364.967	Land for development
Penambahan tahun berjalan	10.688.195.053	38.168.202.853	Additional in current year
Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 8)	<u>( 55.845.692.272)</u>	<u>( 70.841.432.000)</u>	Reclassification to inventory (Note 8)
Reklasifikasi dari uang muka tanah saling hapus tanah untuk pengembangan dan utang non-usaha pihak berelasi	<u>( 1.000.000.000)</u>	1.359.862.650.000	Reclassification from advance for land
	<u>( 1.902.865.868)</u>	<u>-</u>	Offsetting land for development and non-trade receivable - related party
<b>Subtotal</b>	<b>10.792.409.422.733</b>	<b>10.840.469.785.820</b>	<b>Subtotal</b>
Penurunan nilai tanah untuk pengembangan	<u>( 24.310.000.000)</u>	<u>-</u>	Allowance for impairment of land for development
<b>T o t a l</b>	<u><b>10.768.099.422.733</b></u>	<u><b>10.840.469.785.820</b></u>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan dalam adalah sebagai berikut (hektar):

The details and area of land for development in are as follows (hectare):

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Lokasi</b>			<b>Location</b>
Jonggol	4.811	4.811	Jonggol
Babakan Madang	2.174	2.186	Babakan Madang
Kadupandak	1.441	1.441	Kadupandak
Gunung Halu	1.297	1.297	Gunung Halu
Sukanagara	992	992	Sukanagara
Buah Dua	800	800	Buah Dua
Banjarsari	708	708	Banjarsari
Cisarua	703	703	Cisarua
Sumedang Selatan	511	511	Sumedang Selatan
Tambaksari	437	437	Tambaksari
C a r i u	363	612	C a r i u
Cikalong Kulon	223	223	Cikalong Kulon
Gunung Sindur	127	126	Gunung Sindur
Congeang	94	94	Congeang
Sukaraja	62	62	Sukaraja
<b>Total</b>	<b>14.743</b>	<b>15.003</b>	<b>Total</b>

Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The Group believe that there is no problem with land ownership rights on these land for development and the land right certification process since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah seluas 117,06 hektar bertempat di Desa Bojong Koneng dan Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank BJA kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15a dan 15b).

As of 31 December 2022 and 2021, land with a total area of 117.06 hectares located in Bojong Koneng Village and Karang Tengah is used as cross collateral by the Company and BJA for the loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Notes 15a and 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah Perusahaan seluas 66,44 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 15c).

As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 66.44 hectares located in Bogor Regency, Babakan Madang Sub-district, Hambalang Village, Sumur Batu Village, Bojong Koneng Village and Citaringgul Village are used as collateral for the loan from individually through PT Ciptadana Capital as arranger (Note 15c).

Tanah seluas 31,61 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Karang Tengah, Desa Bojong Koneng dan Desa Babakan Madang pada 31 Desember 2022 dan 2021, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan dan SGC dari Queen Bridge Investment Ltd (Catatan 17).

Land with total area of 31.61 hectares is located in Citaringgul Village, Karang Tengah Village, Bojong Koneng Village and Babakan Madang Village on 31 December 2022 and 2021, is used as collateral for the loan of the Company and SGC from Queen Bridge Investment Ltd (Note 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah dan bangunan berupa SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar yang terletak di Citaringgul sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2022 and 2021, land into plot of land and building in the form of SHGB No. 43 in total area of 1.43 hectares located in Citaringgul as collateral for the loan from PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15b).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah Perusahaan seluas 4,34 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 15b). Jaminan tersebut telah ditebus pada tanggal 15 April 2021 (Catatan 38).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah Perusahaan seluas 22,66 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk dan terdapat tambahan jaminan tanah seluas 141,1 hektar di Bojong Koneng (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah Perusahaan seluas 12,13 hektar dan 14,26 hektar masing-masing berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu yang digunakan sebagai jaminan dan tanah seluas 48,89 hektar di daerah Cadas Ngampar atas pinjaman dari PT Bintang Harapan Desa (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tanah Perusahaan seluas 59,17 dan 13,63 serta tambahan jaminan tanah seluas 11,7 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 hektar di Desa Cijayanti dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tanah Perusahaan seluas 0,5 hektar, 15,23 hektar, dan 3,57 hektar masing-masing berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Bojong Koneng, dan Desa Sumur Batu digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan, GRSA dan GGEA dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tanah Perusahaan seluas 63,79 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Alam Raya Hijau (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tanah seluas 8 hektar dijadikan jaminan kepada PT Mandala Andalan Prima yang berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu atas pinjaman Perusahaan dan BJA (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tanah Perusahaan seluas 3,16 hektar berlokasi di Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Fajar Abadi Masindo (Catatan 17).

**9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)**

*As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 4.34 hectares located in Citaringgul Village, is used as collateral for the loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 15b). This guarantee was ransomed on 15 April 2021 (Note 38).*

*As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 22.66 hectares located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-district, Bogor Regency and trade receivables amounting to Rp 150 billion is used as collateral for the loan from PT Bank QNB Indonesia Tbk and there additional pledge land of area 141.1 hectares in Bojong Koneng (Note 15b).*

*As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 12.13 hectares and 14.26 hectares located in Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village are used as collateral and land area of 48.89 hectares in Cadas Ngampar Village as collateral for the loan from PT Bintang Harapan Desa (Note 17).*

*As of 31 December 2022 and 2021 the Company's land with total area of 59.17 and 13.63 and additional guarantee of 11.7 hectares located Bojong Koneng Village, 10.2 hectares on Cijayanti village and 68 Right of ownership over staked units on Citaringgul Village are used as collateral for the loan from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Note 15b).*

*As of 31 December 2022 and 2021 the Company's land with total area of 0.5 hectares, 15.23 hectares, and 3.57 hectares located Citaringgul Village, Bojong Koneng Village, and Sumur Batu Village are used as collateral for the loan of the Company, GRSA and GGEA from PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Notes 15a and 15b).*

*As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 63.79 hectares located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Alam Raya Hijau (Note 17).*

*As of 31 December 2022 and 2021 land covering an area of 8 hectares was pledged as collateral to PT Mandala Andalan Prima, located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village for loans from the Company and BJA (Note 17).*

*As of 31 December 2022 and 2021 The Company's land with total area of 3.16 hectares located in Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Fajar Abadi Masindo (Note 17).*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah Perusahaan seluas 66,11 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Karang Tengah dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Daya Kharisma Nusantara (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah dengan total seluas 41,83 hektar dan 2,74 hektar yang berlokasi di Desa Karangtengah, seluas 13,9 hektar di Desa Citaringgul dan 0,6 hektar di Desa Babakan Madang digunakan sebagai jaminan dari Perusahaan dan BJA kepada GCF (Catatan 17).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Pada tanggal 31 Desember 2021, terdapat penambahan pada tanah dalam pengembangan seluas 48,8 hektar bertempat di desa Cadas Ngampar.

Perusahaan dan PT Bukit Jonggol Asri sebagai entitas anak menjaminkan tanahnya masing-masing seluas 29,30 hektar dan 29,45 hektar. (Catatan 15)

Berdasarkan surat Nomor S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022 perihal pemberitahuan mengenai tanah seluas ±340 hektar di Desa Bojong Koneng sebagai aset kredit yang menjadi kekayaan Negara, Perusahaan melakukan penurunan nilai sebesar Rp 24.310.000.000.

Mutasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penyisihan penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 29)	24.310.000.000	-	Allowance for impairment of land for development (Note 29)
<b>Total</b>	<u>24.310.000.000</u>	<u>-</u>	<b>Total</b>

**10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH**

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka perolehan tanah".

**9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)**

As of 31 December 2022 and 2021, the Company's land with total area of 66.11 hectares located in Babakan Madang Village, Karang Tengah Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Daya Kharisma Nusantara (Note 17).

As of 31 December 2022 and 2021 land with an area of 48.92 hectares and 2.74 hectares located in Karangtengah Village, 13.9 hectare in Citaringgul Village and 0,6 hectare in Babakan Madang Vilage are used as collateral from the Company and BJA to GCF (Note 17).

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2015-2034. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landright.

As of 31 December 2021, there was an addition on land for development covering an area of 48.8 hectares located in the village of Cadas Ngampar.

The Company and PT Bukit Jonggol Asri as a subsidiary pledged their land area of 29.30 hectares and 29.45 hectares.(Notes 15)

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022 regarding notification of a ±340 hectares land in Bojong Koneng Village as a credit asset which becomes the state's assets, the Company has impaired the value of Rp 24,310,000,000.

The movement for impairment of land for development are as follows:

**10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION**

In order to expand its land banks, the Group are continuing to acquire land surrounding the Group's land bank. The Group have provided advance payments to the land owners through several agents. The total advances are reported as "Advances for land acquisition" in the consolidated statements of financial positions.



Ekshibit E/71

Exhibit E/71

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH (Lanjutan)

Saldo uang muka perolehan tanah masing-masing sebesar Rp 378.952.779.338 dan Rp 378.452.779.338 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

Pada tanggal 10 Maret 2020 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Inti Putra Bangun Jaya selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cadas Ngampar seluas 265.977 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 690.168.200.000 dan seluas 222.582 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 669.694.450.000 kepada PT Swara Putra Semesta selaku agen (Catatan 37d).

Pada tahun 2021 perjanjian dengan PT Inti Putra Bangun Jaya dan PT Swara Putra Semesta selaku agen telah selesai. Saldo atas transaksi tersebut sebesar Rp 1.359.862.650.000 telah direklasifikasi menjadi tanah untuk pengembangan.

10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION (Continued)

The amount of advance land acquisition each is Rp 378,952,779,338 and Rp 378,452,779,338 on 31 December 2022 and 2021, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchases price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

On 10 March 2020 the Company entered agreement with PT Inti Putra Bangun Jaya as the agent for the purchase of land in Cadas Ngampar Village covering an area of 265,977 m<sup>2</sup> with total value Rp 690,168,200,000 and an area of 222,582 m<sup>2</sup> with total value Rp 669,694,450,000 to PT Swara Putra Semesta as the agent (Note 37d).

In 2021 the agreements with PT Inti Putra Bangun Jaya and PT Swara Putra Semesta as agents have been completed. The amount of the transaction The balance of the transaction amounting to Rp 1,359,862,650,000 has been reclassified into land for development.

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian penyertaan saham adalah sebagai berikut:

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES

The summary of investment in shares is as follows:

Entitas asosiasi/Associates	Domisili/ Domicile	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage ownership (%)	
		31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
<b>Entitas asosiasi/associates</b>			
PT Sukses Pratama Gemilang	Jakarta	50,00	50,00
PT Langgeng Sakti Persada*	Jakarta	50,00	50,00
PT Serumpun Lestari Sejahtera*	Jakarta	50,00	50,00
PT Bintang Emerald Perdana*	Jakarta	50,00	50,00
PT Cakrawala Bintang Unggulan*	Jakarta	50,00	50,00
PT Royal Sentul Resort Hotel	Jakarta	48,00	48,00
PT Group Seventy Asia	Jakarta	45,00	45,00
PT Jakarta Polo dan Equestrian	Jakarta	42,00	42,00
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/Formerly PT Sentul Summit Development)	Jakarta	30,00	30,00

\*) Perusahaan belum beroperasi/ The Company has not operated

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

Entitas asosiasi/ Associates	31 Desember 2022 / 31 December 2022					
	Pada awal periode/ At the beginning of the period	Penambahan/ Addition	Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Pada akhir periode/ At the end of the period
PT Izumi Sentul Realty	194.930.226.216	-	( 22.277.541.270)	-	-	172.652.684.946
PT Sukses Pratama Gemilang	43.673.408.189	-	( 853.425.595)	-	-	42.819.982.594
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.469.944.498	-	( 241.354.341)	-	-	3.228.590.157
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment	( 15.104.999.000)	-	-	-	-	( 15.104.999.000)
<b>T o t a l</b>	<b>263.416.156.754</b>	<b>-</b>	<b>( 23.372.321.206)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240.043.835.548</b>

  

Entitas asosiasi/ Associates	31 Desember 2021 / 31 December 2021					
	Pada awal periode/ At the beginning of the period	Penambahan/ Addition	Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Pada akhir periode/ At the end of the period
PT Izumi Sentul Realty	208.552.640.129	-	( 13.622.413.913)	-	-	194.930.226.216
PT Sukses Pratama Gemilang	44.679.573.205	-	( 1.006.165.016)	-	-	43.673.408.189
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.555.605.262	-	( 85.660.764)	-	-	3.469.944.498
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
PT Sentul Investindo	194.420	-	-	-	( 194.420)	-
Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment	( 15.104.999.000)	-	-	-	-	( 15.104.999.000)
<b>T o t a l</b>	<b>278.130.590.867</b>	<b>-</b>	<b>( 14.714.239.693)</b>	<b>-</b>	<b>( 194.420)</b>	<b>263.416.156.754</b>

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal associates are as follows:

	PT Izumi Sentul Realty		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Aset lancar	1.359.047.670.026	1.435.767.353.006	Current assets
Aset tidak lancar	5.297.443.133	11.009.660.873	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 238.836.163.339)	( 247.009.593.159)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	( 550.000.000.000)	( 550.000.000.000)	Non-current liabilities
Aset neto	575.508.949.820	649.767.420.720	Net assets
Persentase kepemilikan	30%	30%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	172.652.684.946	194.930.226.216	Net assets of the associates
Total tercatat	172.652.684.946	194.930.226.216	Carrying amount

Ekshibit E/73

Exhibit E/73

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The summary of financial information of the Company principal associates are as follows: (Continued)

<b>PT Izumi Sentul Realty</b>			
	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Pendapatan	-	-	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	( 7.451.333.720)	( 9.254.402.904)	Operating expenses
Beban bunga	( 64.901.062.307)	( 36.253.498.088)	Finance expenses
Pendapatan bunga	157.045.305	472.442.379	Finance income
Pendapatan lain-lain, Neto	( 1.327.648.380)	( 372.587.763)	Other income, Net
Rugi sebelum pajak	( 73.522.999.102)	( 45.408.046.376)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
<b>Total rugi komprehensif periode berjalan</b>	<b>( 73.522.999.102)</b>	<b>( 45.408.046.376)</b>	<b>Total comprehensive loss for the period</b>
<b>PT Sukses Pratama Gemilang</b>			
	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Aset lancar	92.468.992.398	90.600.270.889	Current assets
Aset tidak lancar	20.288.903	20.288.903	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 6.849.316.110)	( 3.273.743.409)	Current liabilities
Aset neto	85.639.965.191	87.346.816.383	Net assets
Persentase kepemilikan	50%	50%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	42.819.982.594	43.673.408.189	Net assets of the associates
<b>Total tercatat</b>	<b>42.819.982.594</b>	<b>43.673.408.189</b>	<b>Carrying amount</b>
<b>PT Sukses Pratama Gemilang</b>			
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pendapatan	-	-	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	( 2.281.396.835)	( 2.716.540.360)	Operating expenses
Pendapatan lain-lain, Neto	574.545.644	704.210.329	Other income, Net
Rugi sebelum pajak	( 1.706.851.191)	( 2.012.330.031)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
<b>Total rugi komprehensif periode berjalan</b>	<b>( 1.706.851.191)</b>	<b>( 2.012.330.031)</b>	<b>Total comprehensive loss for the period</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal joint venture are as follows:

	PT Langgeng Sakti Persada		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Aset lancar	2.869.124.083	2.869.124.083	Current assets
Aset tidak lancar	28.719.164.569	28.719.164.569	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(103.132.950)	(103.132.950)	Current liabilities
Aset neto	31.485.155.702	31.485.155.702	Net assets
Persentase kepemilikan	50%	50%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	15.742.577.851	15.742.577.851	Net assets of the associates
<b>Total tercatat</b>	<b>15.742.577.851</b>	<b>15.742.577.851</b>	<b>Carrying amount</b>
Beban usaha	-	-	Operating expenses
Beban lain-lain, Neto	-	-	Other expense, Net
<b>Total laba komprehensif periode berjalan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total comprehensive income for the period</b>

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD))

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD))

Berdasarkan akta Notaris No. 111 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2017, Perusahaan mendirikan PT Sentul Summit Development dengan modal dasar sebesar 125.000 saham dan pada tanggal 2 November 2017 ditingkatkan menjadi sebesar 3.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembarnya.

Based on Notarial deed No. 111 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2017, the Company established PT Sentul Summit Development with authorized capital of 125,000 shares and on 2 November 2017 increased to 3,500,000 shares with par value of Rp 1,000 each.

Pada tanggal 28 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian pemesanan saham dan antar pemegang saham dengan Sumitomo Corporation (Sumitomo) untuk melakukan penempatan saham baru di PT Sentul Summit Development dari modal yang sebelumnya sebesar Rp 3.500.000.000 dan 100% saham dimiliki Perusahaan diubah menjadi Rp 333.000.000.000.

On 28 November 2017, the Company entered into share subscription and shareholders agreement with Sumitomo Corporation (Sumitomo) to undertake a new share placement at PT Sentul Summit Development which the previous amount of Rp 3,500,000,000 and 100% owned by the Company, changed to Rp 333,000,000,000.

Sumitomo dan Perusahaan sepakat kedua belah pihak akan menempatkan modal mereka ke PT Sentul Summit Development dengan komposisi Sumitomo sebesar Rp 233.100.000.000 (70%) dan Perusahaan sebesar Rp 99.900.000.000 (30%).

Sumitomo and the Company agreed that both parties would inject capital to PT Sentul Summit Development with the composition of Sumitomo amounting to Rp 233,100,000,000 (70%) and the Company amounting to Rp 99,900,000,000 (30%).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan dengan PT Sentul Summit Development tanggal 5 Desember 2017, Perusahaan menjual properti ke SSD dengan total harga sebesar Rp 1.266.165.000.000.

Based on Binding Agreement with PT Sentul Summit Development dated 5 December 2017, the Company sold property to SSD for a total price of Rp 1,266,165,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

**PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta No. 3 yang dibuat oleh Mina NG, S.H., M.Kn., tanggal 8 Februari 2018, PT Sentul Summit Development berganti nama menjadi PT Izumi Sentul Realty.

Berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 170.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 170.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 51.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 51.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 25 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 13 Desember 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 70.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 21.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 21.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 34 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 54.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 54.000.000.000, sebelumnya PT Izumi sudah meningkatkan modal disetor sebesar 126.000.000 lembar saham yang diambil oleh PT Sumitomo Corp sebesar 81.000.000 lembar saham dan PT Hankyu Hanshin Properties Corp sebesar 45.000.000 lembar saham, secara persentase Perusahaan tetap sebesar 30%.

**PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)**

Investasi BJA atas 300 saham SPG, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 29 tanggal 15 Maret 2011 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SPG.

**11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)**

**PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD)) (Continued)**

*Based on Notarial deed No. 3 made by Mina NG, S.H., M.Kn., dated 8 February 2018, PT Sentul Summit Development associate changed its name to PT Izumi Sentul Realty.*

*Based on Notarial deed No. 42 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 170,000,000 shares, with value amounting to Rp 170,000,000,000. From additional paid up capital above, the Company increased the paid up capital as 51,000,000 shares with value amounting to Rp 51,000,000,000.*

*Based on Notarial deed No. 25 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 13 December 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 70,000,000 shares, with value amounting to Rp 70,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 21,000,000 shares with value amounting to Rp 21,000,000,000.*

*Based on Notarial deed No. 34 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 54,000,000 shares, with value amounting to Rp 54,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 54,000,000 shares with value amounting to Rp 54,000,000,000, previously PT Izumi had increased the paid in capital of 126,000,000 shares subscribed by PT Sumitomo Corp by 81,000,000 shares and PT Hankyu Hanshin Properties Corp by 45,000,000 shares, the percentage of the company remained at 30%.*

**PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)**

*BJA's investment of 300 shares of SPG, representing 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 29 dated 15 March 2011 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of SPG.*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

**PT Langgeng Sakti Persada (LSP)**

Investasi BJA atas 15.750 saham LSP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 56 tanggal 19 November 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan LSP.

**PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)**

Investasi BJA atas 5.000 saham SLS, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 113 tanggal 13 September 2013 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SLS.

**PT Group Seventy Asia (GSA)**

Berdasarkan Akta Pendirian Notaris Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 tanggal 25 Januari 2016 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-004527.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2016, dijelaskan bahwa Grup 70 International Inc. sepakat untuk mendirikan GSA, dengan kepemilikan Perusahaan sebanyak 5.085 saham sejumlah Rp 5.085.000.000 dengan 45% kepemilikan.

**PT Bintang Emerald Perdana (BEP)**

Investasi BJA atas 300 saham BEP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 152 tanggal 20 Desember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan BEP.

**PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)**

Investasi BJA atas 300 saham CBU, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 52 tanggal 13 Juni 2013 dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan CBU.

**PT Sentul Investindo (SI)**

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 12 tanggal 10 Agustus 2018, Perusahaan mengambil seluruh saham seri B sebanyak 155.873 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1 per lembar saham yang diterbitkan oleh SI.

**11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)**

**PT Langgeng Sakti Persada (LSP)**

BJA's investment of 15,750 shares of LSP, which represents 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 56 dated 19 November 2012 from Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of LSP.

**PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)**

BJA has investment of 5,000 shares on SLS, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 113 dated 13 September 2013 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA has no control on SLS's operational and financial policies.

**PT Group Seventy Asia (GSA)**

Based on Notarial deed by Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 dated 25 January 2016 that was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-004527.AH.01.01 dated 26 January 2016, explained that the Group 70 International Inc agreed to establish GSA, with the Company's ownership of 5,085 shares or amounting to Rp 5,085,000,000 with 45% ownership.

**PT Bintang Emerald Perdana (BEP)**

BJA's investment over 300 shares of BEP, which is 50% of the total shares issued. The BJA investment based on Notarial deed No. 152 dated 20 December 2012 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of BEP.

**PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)**

BJA has investment of 300 shares on CBU, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 52 dated 13 June 2013 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policies of CBU.

**PT Sentul Investindo (SI)**

Based on Notarial deed by Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 12 dated 10 August 2018, the Company took all B series shares of 155,873 shares with a nominal value of Rp 1 per share issued by SI.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

**PT Sentul Investindo (SI) (lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 61 tanggal 23 Desember 2019 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0017087 tanggal 13 Januari 2020, dijelaskan bahwa terdapat peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 16.013 lembar saham, sehingga jumlah saham yang dimiliki Perusahaan sebanyak 194.420 lembar saham dengan nominal Rp 1 per lembar saham.

**PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)**

Berdasarkan akta Notaris Utiek Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 tanggal 19 Juni 2006, RSRH menerbitkan saham baru sehingga mengakibatkan kepemilikan saham Perusahaan terdilusi dari 99,99% menjadi 48,00%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada RSRH tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH masing-masing sebesar Rp 14.999.999.000.

**PT Jakarta Polo dan Equestrian (JPE)**

Berdasarkan akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 51 tanggal 30 Juni 2006, Perusahaan telah menjual 45.000 saham JPE kepada pihak ketiga dan diperjelas kembali oleh akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 42 tanggal 21 Oktober 2009. Setelah pengalihan tersebut, persentase pemilikan efektif Perusahaan di JPE yang sebelumnya 60% terdilusi menjadi 42%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada JPE tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE masing-masing sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, nilai tercatat investasi untuk JPE masing-masing sebesar nihil.

**11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)**

**PT Sentul Investindo (SI) (Continued)**

Based on Notarial deed Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 61 dated 23 December 2019 which has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-AH.01.03-0017087 dated 13 January 2020, explained that there was an increase of issued capital and paid-up capital of 16,013 shares, so the number of shares owned by the Company was 194,420 shares with a nominal value of Rp 1 per share.

**PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)**

Based on Notarial deed Utiek Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 dated 19 June 2006, RSRH issuing new shares, resulting in the Company's ownership was diluted from 99.99% to 48.00%.

Furthermore, the Company's investment in RSRH stated based on equity method that effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2022 and 2021, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in RSRH amounted to Rp 14,999,999,000, respectively.

**PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)**

Based on Notarial deed by Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 51 dated 30 June 2006, the Company has sold 45,000 shares of JPE to third party and clarified by deed of Notarial Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 42 dated 21 October 2009. After this acquisition, the Company's effective ownership percentage in the previous JPE was diluted by 60% to 42%.

Furthermore, the Company's investment in the JPE stated based on the equity method effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2022 and 2021, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in JPE Rp 105,000,000, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021, the carrying value of investment of JPE is nil, respectively.

Ekshibit E/78

Exhibit E/78

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP

12. PROPERTY AND EQUIPMENT

31 Desember 2022	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2022
Nilai perolehan						Costs
Pemilikan langsung						Direct ownership
T a n a h	28.625.823.187	-	-	-	28.625.823.187	Land
Bangunan	160.704.485.891	1.248.623.569	-	42.550.911.287	204.504.020.747	Building
Instalasi air bersih	64.575.163.928	-	( 6.816.296.910)	-	57.758.867.018	Water installation
Peralatan proyek	5.127.445.415	64.182.670	-	-	5.191.628.085	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	14.567.585.928	-	( 910.200.000)	-	13.657.385.928	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	43.316.308.908	673.107.644	-	1.029.786.246	45.019.202.798	Furnitures and fixtures
Aset dalam penyelesaian	57.035.541.884	22.182.661.161	( 1.855.762.700)	( 37.485.044.088)	39.877.396.257	Construction-in-progress
T o t a l	373.952.355.141	24.168.575.044	( 9.582.259.610)	6.095.653.445	394.634.324.020	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	64.223.329.068	9.080.429.881	-	101.689.415	73.405.448.364	Buildings
Instalasi air bersih	55.586.798.461	1.408.521.858	( 6.816.296.910)	-	50.179.023.409	Water installation
Peralatan proyek	4.193.438.902	660.112.607	-	-	4.853.551.509	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	13.808.315.893	294.158.214	( 756.371.882)	-	13.346.102.225	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	41.001.403.793	1.199.962.606	-	-	42.201.366.399	Furnitures and fixtures
T o t a l	178.813.286.117	12.643.185.166	( 7.572.668.792)	101.689.415	183.985.491.906	T o t a l
Nilai tercatat	195.139.069.024				210.648.832.114	Carrying amount
31 Desember 2021	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2021
Nilai perolehan						Costs
Pemilikan langsung						Direct ownership
T a n a h	28.625.823.187	-	-	-	28.625.823.187	Land
Bangunan	148.815.775.153	1.328.820.000	-	10.559.890.738	160.704.485.891	Building
Instalasi air bersih	64.575.163.928	-	-	-	64.575.163.928	Water installation
Peralatan proyek	7.599.634.348	104.259.367	( 2.509.901.000)	66.547.300	5.127.445.415	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	14.201.333.784	397.082.566	( 30.830.422)	-	14.567.585.928	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	42.347.808.301	901.953.307	-	66.547.300	43.316.308.908	Furnitures and fixtures
Aset dalam penyelesaian	52.953.397.961	5.323.830.970	( 959.087.500)	( 282.599.547)	57.035.541.884	Construction-in-progress
T o t a l	359.118.936.662	8.055.946.210	( 3.499.818.922)	10.277.291.191	373.952.355.141	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	54.206.253.253	7.550.525.929	-	2.466.549.886	64.223.329.068	Buildings
Instalasi air bersih	54.178.276.697	1.408.521.764	-	-	55.586.798.461	Water installation
Peralatan proyek	6.060.700.894	709.186.342	( 2.509.901.000)	66.547.334	4.193.438.902	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	13.152.093.966	681.271.645	( 25.049.718)	-	13.808.315.893	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	39.545.427.356	1.389.429.103	-	66.547.334	41.001.403.793	Furnitures and fixtures
T o t a l	167.142.752.166	11.738.934.783	( 2.534.950.718)	2.466.549.886	178.813.286.117	T o t a l
Nilai tercatat	191.976.184.496				195.139.069.024	Carrying amount

Beban penyusutan dibebankan ke dalam beban pokok pendapatan, beban penjualan dan beban umum dan administrasi masing-masing pada periode/tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses charged to cost of revenues, selling expenses and general and administrative expenses for the period/year ended 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	3.522.579.003	3.446.189.919	Cost of revenue (Note 26)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	9.120.606.163	8.292.744.864	General and administrative expenses (Note 28)
T o t a l	12.643.185.166	11.738.934.783	T o t a l



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. ASET TETAP (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, rincian persentase penyelesaian dan estimasi waktu penyelesaian untuk aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

<u>31 Desember 2022</u>	<u>Persentase penyelesaian/ Percentage of completion</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>
Bangunan	30% - 99,2%	<u>39.877.396.257</u>
Total		<u>39.877.396.257</u>

  

<u>31 Desember 2021</u>	<u>Persentase penyelesaian/ Percentage of completion</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>
Bangunan	5-95%	<u>56.896.980.684</u>
Instalasi air bersih	95%	<u>138.561.200</u>
Total		<u>57.035.541.884</u>

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, terdapat kendala biaya pembangunan aset tetap bangunan berupa gedung serbaguna, jembatan penyebrangan, skybridge dan pembangunan club house akibat pandemi Covid-19 dan penambahan Surat Perjanjian Kerja (SPK) sehingga menambah waktu pengerjaan.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2011-2033. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Semua aset tetap pada periode pelaporan telah digunakan secara penuh untuk mendukung aktivitas operasi entitas. Aset tersebut belum sepenuhnya disusutkan, dan tidak terdapat aset yang disusutkan penuh yang masih digunakan entitas di dalam operasinya.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 94,74 miliar dan Rp 94,84 miliar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

**12. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)**

As of 31 December 2022 and 2021, the details of percentage of completion and estimates completion dates of constructions in progress are as follows:

<u>31 Desember 2022</u>	<u>Estimasi waktu penyelesaian/ Estimated time of completion</u>
<u>Buildings</u>	<u>Maret - Desember 2023</u>
<u>Total</u>	

  

<u>31 Desember 2021</u>	<u>Estimasi waktu penyelesaian/ Estimated time of completion</u>
<u>Buildings</u>	<u>Februari - November 2022</u>
<u>Water installation</u>	<u>September 2022</u>
<u>Total</u>	

As of 31 December 2022 and 2021, there were problems with the cost of building fixed assets in the form of multipurpose buildings pedestrian bridges, skybridge and construction of club house due to the Covid-19 pandemic and the addition of Work Agreement Letters (SPK) thereby increasing processing time.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2011-2033. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landright.

All of the property and equipment as at the reporting period are fully used to support the entity's operation activities. Those assets are not yet fully depreciated, and there's no fully depreciated assets that are still used by the entity in its operation.

As of 31 December 2022 and 2021, buildings and furnitures and fixtures are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount of approximately Rp 94.74 billion and Rp 94.84 billion, respectively. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**31 DECEMBER 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Rincian atas laba atas penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Biaya perolehan	7.726.496.910	2.540.731.422	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	( 7.572.668.792 )	( 2.534.950.718 )	Accumulated depreciation
Nilai tercatat	153.828.118	5.780.704	Carrying amount
Harga jual	<u>7.111.296.910</u>	<u>368.000.000</u>	Selling price
<b>Laba atas penjualan aset tetap (Catatan 29)</b>	<u><u>6.957.468.792</u></u>	<u><u>362.219.296</u></u>	<b>Gain on sale of plant property, and equipment (Note 29)</b>

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, Grup menghapus aset tetap masing-masing sebesar Rp 1.855.762.700 dan Rp 959.087.500 ke beban pokok pendapatan.

Based on the evaluation of the management, there is no impairment in the value of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2022 and 2021, respectively.

Details of gain on sale and disposal of property, plant and equipment are as follows:

As of 31 December 2022 and 2021, the Groups disposed property, plant and equipment amounting to Rp 1,855,762,700 and Rp 959,087,500 to cost of revenues.

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTY

	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi/ The fair value recognized in profit or loss</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
<b>31 Desember 2022</b>						<b>31 December 2022</b>
Bangunan Alana	<u>231.674.611.133</u>	<u>-</u>	<u>( 1.166.611.133 )</u>	<u>-</u>	<u>230.508.000.000</u>	Alana's building
<b>31 Desember 2021</b>						<b>31 December 2021</b>
Tanah	742.466.000.000	( 742.466.000.000 )	-	-	-	Land
Bangunan mall	962.765.000.000	( 962.765.000.000 )	-	-	-	Building mall
Bangunan Alana	<u>232.489.950.000</u>	<u>-</u>	<u>( 815.338.867 )</u>	<u>-</u>	<u>231.674.611.133</u>	Alana's building
<b>Total</b>	<u><u>1.937.720.950.000</u></u>	<u><u>( 1.705.231.000.000 )</u></u>	<u><u>( 815.338.867 )</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>231.674.611.133</u></u>	<b>Total</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)**

Rincian penjualan properti investasi untuk periode/tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Nilai buku bersih	-	1.705.231.000.000
Hasil penjualan properti investasi	-	1.900.000.000.000
<b>Laba atas penjualan properti investasi (Catatan 29)</b>	<b>-</b>	<b>194.769.000.000</b>

Perusahaan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli AEON Mall kepada PT AEON Mall Indonesia pada tanggal 8 Maret 2021 dengan harga Rp 1.900.000.000.000 (Catatan 38).

Pada tanggal 15 April 2021, berdasarkan Akta Notaris Leny Daisyastri, S.H., M.Kn., No. 383-394, Perusahaan setuju untuk menjual AEON Mall kepada PT AEON Mall Indonesia dengan harga Rp 1.900.000.000.000 (Catatan 38).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 Perusahaan menggunakan dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report Nomor 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 dan 00176/2.0068-00/PI/10/0198/1/IV/2022 tanggal dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar untuk penilaian bangunan Alana dengan penjualan bertahap.

Nilai wajar properti investasi atas bangunan Alana pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 230.508.000.000 dan Rp 231.674.611.133.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 1.460,31 miliar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungkan.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**13. INVESTMENT PROPERTY (Continued)**

The details of sale of investment property for the period/year ended 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Nilai buku bersih	-	1.705.231.000.000
Hasil penjualan properti investasi	-	1.900.000.000.000
<b>Laba atas penjualan properti investasi (Catatan 29)</b>	<b>-</b>	<b>194.769.000.000</b>

The Company held an agreement of AEON Mall Sale and Purchase with PT AEON Mall Indonesia on 8 March 2021 at a price of Rp. 1,900,000,000,000 (Note 38).

On 15 April 2021, based on Notarial Deed No. 383-394 of Leny Daisyastri, S.H., M.Kn., the Company agreed to sale AEON Mall to PT AEON Mall Indonesia at a price of Rp 1,900,000,000,000 (Note 38).

As of 31 December 2022 and 2021, the Company used the basis for the assessment carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report number 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 and 00176/2.0068-00/PI/10/0198/1/IV/2022 using the market data comparison approach for building valuation Alana with gradual sales.

The fair value of investment property of Alana's building as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 230,508,000,000 and Rp 231,674,611,133, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021 investment properties are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount each of approximately Rp 1,460.31 billion. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on management's assessments, there is no events or changes in circumstances indicate an impairment of investment properties as of 31 December 2022 and 2021.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Piutang lain-lain - pihak ketiga (Catatan 7)	326.842.963.764	-	Other receivable - third parties (Note 7)
Dana yang dibatasi penggunaannya	17.238.433.914	16.396.429.459	Restricted funds
Uang jaminan dapat dikembalikan	15.907.314.330	16.097.596.391	Refundable deposits
Obligasi	10.400.000.000	10.400.000.000	Obligation
Saham	208.897	194.420	Share
<b>T o t a l</b>	<b>370.388.920.905</b>	<b>42.894.220.270</b>	<b>T o t a l</b>

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

Restricted Funds

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.743.585.183	7.968.798.228	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.957.206.393	5.814.286.833	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.629.049.379	1.629.049.379	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	898.592.959	974.295.019	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.000.000	10.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>T o t a l</b>	<b>17.238.433.914</b>	<b>16.396.429.459</b>	<b>T o t a l</b>

Perusahaan membeli obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor seri MLD20136IDR sebesar Rp 500.000.000 jatuh tempo 31 Agustus 2025 dengan tingkat suku bunga 5,900%, nomor FR0089 sebesar Rp 2.500.000.000 jatuh tempo pada 15 Agustus 2051 dengan tingkat suku bunga 6,875%, nomor FR0065 sebesar Rp 4.400.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,625% dan dari PT Bank BCA dengan nomor FR0065 sebesar Rp 3.000.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,630%.

The Company bought obligation from PT Bank CIMB Niaga Tbk with bond series no. MLD20136IDR amounting to Rp 500,000,000 will mature until 31 August 2025 with interest rate of 5.900%, bond series no. FR0089 amounting to Rp 2,500,000,000 will mature until 15 August 2051 with interest rate of 6.875%, bond series no. FR0065 amounting to Rp 4,400,000,000 will mature until 15 May 2033 with interest rate of 6.625% and from PT Bank BCA with number FR0065 amounting to Rp 3,000,000,000 due on 15 May 2033 with the interest rate of 6.630%.

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Grup dengan bank.

The Group' funds which were placed in several banks as of 31 December 2022 and 2021 were disbursement of Kredit Pemilikan Rumah (KPR) funds from customers that are not available for use by the Group in accordance with the terms of the Financing Agreement between the Group with bank.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN

15. LOANS

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek

a. Short-Term Bank Loans

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	430.000.000.000	249.660.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	19.992.251.930	19.996.564.082	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	19.000.000.000	19.000.000.000	PT Bank KB Bukopin Tbk
<b>T o t a l</b>	<b>468.992.251.930</b>	<b>288.656.564.082</b>	<b>T o t a l</b>

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Entitas anak

Subsidiary

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

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. Pinjaman ini telah dilakukan perubahan perjanjian sehingga jatuh tempo pada 20 Desember 2023 (Catatan 39b).

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 dated 18 December 2019, GGEA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) from Mayapada with a maximum amount of Rp 100,000,000,000 with term of one year. This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 0270/Pers/AOO/XII/2021 on 13 December 2021, this agreement has been extended until 20 December 2022. This loan has been amended so that it matures on 20 December 2023 (Note 39b).

GGEA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya atas nama Perusahaan, entitas induk seluas 3,57 hektar yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

GGEA pledged land with building in the name of the Company, its parent entity covering an area of 3.57 hectare located in Sumur Batu Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor Regency, West Java Province (Note 9).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 saldo pinjaman GGEA masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000 dan Rp 100.000.000.000. Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan nihil.

As of 31 December 2022 and 2021 GGEA outstanding loan amounted to Rp 200,000,000,000 and Rp 100,000,000,000, respectively. As of 31 December 2022 and 2021 total proceeds amounted to Rp 100,000,000,000 and nil, respectively.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

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. Sampai dengan tanggal pelaporan perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan, namun GRSA tetap melakukan kewajiban pembayaran bunga selama proses perpanjangan.

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 dated 12 August 2021, GRSA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) I and PTXOD II from Mayapada with a maximum amount of Rp 130,000,000,000 and Rp 100,000,000,000, respectively, with term of one year. Until reporting dated, this agreement extension still in process, however the GRSA still performs interest payment during the renewal process.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 saldo pinjaman GRSA masing-masing sebesar Rp 230.000.000.000 dan Rp 149.660.000.000. Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 80.340.000.000 dan Rp 161.660.000.000.

Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil dan Rp 12.000.000.000.

Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) (Catatan 15b).

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas Anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA 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 seluas 117,06 hektar, fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan dan personal guarantee atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala (Catatan 9). Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Februari 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan, perjanjian ini telah diperpanjang (Catatan 39a).

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.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021 GRSA outstanding loan amounted to Rp 230,000,000,000 and Rp 149,660,000,000. As of 31 December 2022 and 2021 total proceeds amounted to Rp 80,340,000,000 and Rp 161,660,000,000, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to nil and Rp 12,000,000,000, respectively.

This loan is cross collateral with Fixed Installment Loan (FIL) (Note 15b).

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, BJA has Overdraft Facility Agreement (OLA) with a maximum loan amounting to Rp 20,000,000,000, this loan facility will mature until 20 February 2015. BJA guarantees land area of 117.06 hectares, fiduciary receivables of sale for the Company's products and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala (Note 9). This agreement already has been extended several times, last extension based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 February 2023. Until reporting dated, this agreement has been extended (Note 39a).

Based on the agreement, BJA is required to maintain the financial covenant, which is the market value of collateral with outstanding loans of not less than 130%.

As specified by the bank loan agreements, BJA is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 4.312.152 dan nihil. Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar nihil dan Rp 9.019.735.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar Rp 19.992.251.930 dan Rp 19.996.564.082.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 10.000.000.000 dari Bukopin. Berdasarkan 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 PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), entitas anak sebesar Rp 19.000.000.000 (Catatan 7b).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 4,312,152 and nil, respectively. As of 31 December 2022 and 31 December 2021 total proceeds amounted to nil dan Rp 9,019,735, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021, BJA outstanding loan amounted to Rp 19,992,251,930 and Rp 19,996,564,082, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

The Company

Based on Loan Agreement No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 dated July 24, 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 10,000,000,000. Based on the Letter of Credit Facility Extension No. 15321/DIBA IV/X/2018 dated 5 October 2018, This loan has been extended several times and based on the addendum of the credit agreement No. LI/101/BUKI/ADD-PK-REG/X/2021 dated 27 October 2021, The latest loan has been extended until 28 October 2022.

Based on Loan Agreement No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 dated 28 October 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 9,000,000,000. Based on the Letter of Credit Facility Extension No. 15321/DIBA IV/X/2018 dated 5 October 2018, This loan has been extended several times, and based on the addendum of the credit agreement No. LI/102/BUKI/ADD-PK-REG/X/2021 dated 27 October 2021, The latest loan has been extended until 28 October 2022.

The Company pledged bank statement in the name of PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), its subsidiaries amounting to Rp 19,000,000,000 (Note 7b).

As of 31 December 2022 and 31 December 2021, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,000,000,000, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang

b. Long-Term Bank Loans

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	937.457.806.280	540.000.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	300.000.000.000	477.482.333.549	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	387.500.000.006	462.500.000.006	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	7.111.191.616	35.555.958.098	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	4.893.338.754	5.516.580.052	PT Bank KB Bukopin Tbk
<b>T o t a l</b>	<u>1.636.962.336.656</u>	<u>1.521.054.871.705</u>	<b>T o t a l</b>
<b>Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun</b>			<b>Current maturities of long term bank loan</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	45.000.000.000	177.482.333.549	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	69.636.608.090	41.384.761.142	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	7.111.191.616	28.444.766.479	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	1.553.144.537	645.076.126	PT Bank KB Bukopin Tbk
<b>T o t a l</b>	<u>123.300.944.243</u>	<u>247.956.937.296</u>	<b>T o t a l</b>
<b>Pinjaman bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun</b>			<b>Long-term bank loan, net of current maturities</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank QNB Indonesia Tbk	387.500.000.006	462.500.000.006	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	867.821.198.190	498.615.238.858	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	255.000.000.000	300.000.000.000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	3.340.194.217	4.871.503.926	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	7.111.191.619	PT Bank Pan Indonesia Tbk
<b>T o t a l</b>	<u>1.513.661.392.413</u>	<u>1.273.097.934.409</u>	<b>T o t a l</b>

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Perusahaan

The Company

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.

Based on Notarial deed No. 14 and 15 by Dr. Tintin Surtini, S.H., MH., MKn., dated 6 June 2017, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 812,000,000,000 and Rp 56,700,000,000 which is intended to finance the AEON Mall Project. The loan period is 180 months or until 5 June 2032 including grace period of 24 months with interest rate at 11.25% per annum.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

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

Perusahaan (Lanjutan)

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;

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

- 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;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

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

The Company (Continued)

The Company pledged its land with total area of 4.34 hectares as collateral.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Set the terms of the lease agreement with PT AEON Mall Indonesia prior to maturity unless the proceeds of termination are for loan repayment;
- Changing the legal form and/or legal status of the Company;

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Change the composition of the Board of Directors, Board of Commissioners and ownership of shares of majority companies;
- Sell and pledge assets, collateral goods and/or shares of the Company to any person;
- Refinance all or part of the Company's debt to shareholders and / or affiliated companies;
- Receiving loans from other parties (including issuing bonds);
- Binding itself as a Guarantor (Borg), pledging assets in any form and purpose;
- Conduct liquidation or dissolution or bankruptcy measures;
- Conduct mergers, acquisitions, reorganizations or investments or inclusion in other companies;
- Issuing or selling shares except public shares;
- Refinance or pay principal and/or interest expense and/or other expenses on loan/credit debt to other parties other than parties approved by the bank;
- Withdraw the paid-up capital;
- Conduct an act in violation of any applicable law and/or regulation;
- Open a new business that is not related to the existing business;
- Investing, equity participation or acquisition of shares in other companies;
- Allow other parties to use the Company for other parties' business activities;
- To grant a loan to any person, including to the shareholders, unless the loan is granted in the framework of trading transactions directly related to his business;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

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

Perusahaan (Lanjutan)

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

- 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.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

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

The Company (Continued)

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:  
(Continued)

- Takes lease from a leasing company whose transaction value is material and/or results in a violation of the *Financial Covenant*;
- Selling and/or renting collateral items;
- Dissolve the Company and ask to be declared bankrupt;
- Collateralize the Company's shares to any party;
- Change the line of business;
- *Interfinancing* with affiliated companies, parent companies and/or subsidiaries whose transaction value is material;
- Making agreements and transactions that are not fair, including but not limited to:
  - a. Conduct or cancel contracts or agreements that have significant impact;
  - b. Conduct a partnership that may have a negative impact on the business activity
  - c. Conduct transactions with other parties, both individuals and companies;
- Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations; and
- To amend the provisions of the *Master Lease*.

Based on the Approval Letter for Amendment of Restructuring Credit Agreement (PPPK) with plafond Rp 812,000,000,000 and Rp 56,700,000,000 dated 24 June 2020. The Company has received approval for the restructuring application of the credit facility from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI). The restructuring of the credit facility included additional of the credit period, providing temporary interest payment relief and postponed the payment of the principal installments of the credit facility.

The credit period is extended for 12 months from the due date or which was from 4 June 2032 to 4 June 2033, including grace period for 12 months from the signing of the PPPK Restructuring until 25 March 2021.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

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

Perusahaan (Lanjutan)

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.

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.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Perusahaan

Berdasarkan akta No. 132 dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 400.000.000.000 yang ditujukan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman adalah 60 bulan atau sampai 1 Juli 2027 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga 12% per tahun.

Perusahaan dan PT Bukit Jonggol Asri sebagai entas anak menjaminkan tanahnya masing-masing seluas 29,30 hektar dan 29,45 hektar.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

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

The Company (Continued)

1. The interest rate of 6.00% per annum is paid effectively every 3 (three) months starting from 26 March 2020 to 25 March 2021.
2. The payment of interest rate of 4.00% per annum is deferred from 26 March 2020 to 25 March 2021. Deferred interest are paid for 36 months since the 13<sup>th</sup> month of the payment of 6.00% interest rate or from 25 April 2021.

The accumulated of deferred interest is calculated in extra comtable and will be calculated in the Debt Recognition Agreement at the end of the deferred interest period and will be paid gradually from April 2021 to maximum of March 2024.

On 9 July 2020, the Company again proposed restructuring loan to BNI and based on letter No. LMC1/3.3/1156 dated 20 July 2020, BNI approved the restructuring changes, namely: The interest rate from 26 June 2020 to 25 March 2021 remains at 10%, with details of 2% p.a effectively paid and 8% p.a with a deferred payment from 26 June 2020 until 25 March 2021 with a payment period of 3 months, and others refer to the previous provisions.

This loan has been paid based on the composition plan approved by the District Court dated 9 March 2021 (Note 38) and based on letter No. RRC/2/0139 dated 15 April 2021.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

The Company

Based on Notarial deed No. 132 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 24 June 2022, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 400,000,000,000 which is intended to working capital. The loan period is 60 months or until 1 July 2027 including grace period of 24 months with interest rate at 12% per annum.

The Company and PT Bukit Jonggol Asri as a subsidiary pledged their land area of 29.30 hectares and 29.45 hectares.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)  
(Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)  
(Continued)

Perusahaan (Lanjutan)

The Company (Continued)

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

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Mengubah bentuk hukum dan/atau status hukum Perusahaan;
- Perbuahan anggaran dasar, susunan direksi, dan komisaris, susunan pemegang saham;
- Penyertaan atau investasi pada perusahaan lain;
- Pembagian keuntungan/dividen;
- Penggadaian saham kepada pihak lain;
- Penjaminan atas Barang Jaminan kepada pihak lain;
- Pembubaran/penghentian usaha; dan
- Penggabungan usaha/merger, akuisisi, konsolidasi, pemisahan dengan perusahaan lain, dan harus mengikut sertakan bank dalam setiap pengambilan keputusan.

- Changing the legal form and/or legal status of the Company;
- Amendments to the articles of association, composition of directors and commissioners, composition of shareholders;
- Equity or investment in other companies;
- Distribution of profits/dividends;
- Pledge of shares to other parties;
- Guarantee for Collateral Items to other parties;
- Dissolution/cessation of business; And
- Business mergers/mergers, acquisitions, consolidations, separations with other companies, and must include bank in every decision making.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 400.000.000.000 dan nihil.

As of 31 December 2022 and 2021, the Company's outstanding balance amounted to Rp 400,000,000,000 dan nil, respectively.

Entitas Anak

Subsidiary

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

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.

Based on Notarial deed No. 60 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 19 July 2019, GRSA obtained Fixed Installment Loan I (FIL I) facility amounting to Rp 340,000,000,000 which is intended to additional working capital. This loan period counted from 24 July 2019 until 24 July 2025 including the grace period of 24 months with interest rate at 14% per annum.

Pada tanggal 10 Oktober 2019, berdasarkan akta No. 29 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan fasilitas kredit pinjaman Angsuran II (PTA II) sebesar Rp 200.000.000.000. Jangka waktu pinjaman terhitung dari tanggal 21 Oktober 2019 sampai dengan 21 Oktober 2025 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun.

On 10 October 2019, based on Notarial deed No. 29 by Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA obtained additional Fixed Installment Loan II (FIL II) facility amounting to Rp 200,000,000,000. This loan period counted from 21 October 2019 until 21 October 2025 including the grace period of 24 months with interest rate at 14% per annum.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)  
(Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada tanggal 12 Agustus 2021, berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan masa tenggang sampai dengan 24 Juli 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA I dan tambahan masa tenggang sampai dengan 21 Oktober 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA II.

GRSA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya dengan atas nama PT Sentul City Tbk, entitas induk masing-masing seluas 0,5 hektar dan 15,23 hektar yang terletak di Desa Citarunggul dan Desa Bojong Koneng (Catatan 9). Perusahaan menambah jaminan sertifikat tanah atas nama PT Maskapai Perkebunan Moelia seluas 64,8 hektar yang terletak di Desa Ciloto.

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 mempertanggungungkan 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 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada adalah sebesar Rp 537.457.806.280 dan Rp 540.000.000.000. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 2.542.193.720 dan nihil.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)  
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 dated 12 August 2021, GRSA obtained additional grace period until 24 July 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL I facility and additional grace period until 21 October 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL II facility.

GRSA pledged land with building in the name of PT Sentul City Tbk, its parent entity covering an area of 0.5 hectares and 15.23 hectares located in Citarunggul Village and Bojong Koneng Village, respectively (Note 9). The Company increased additional guarantee of land under the name of PT Maskapai Perkebunan Moelia with a total area of 64.8 hectars located in Ciloto Village.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Change the articles of association, composition of the Board of Directors and Board of Commissioners;
- Conduct investments or inclusion in other companies;
- Distribute dividends to shareholders;
- Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;
- Pledge assets, collateral goods and/or shares of the Company to any person;
- Dissolve the Company and ask to be declared bankrupt;
- Merge, acquire, doing business separation.

As of 31 December 2022 and 2021, GRSA's outstanding loan to Mayapada amounted to Rp 537,457,806,280 and Rp 540,000,000,000. As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 2,542,193,720 and nil, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

Perusahaan

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi berjangka dengan maksimum kredit USD 37.000.000 untuk tranche-A. Fasilitas ini akan didenominasi dalam mata uang Rupiah dan jumlah fasilitas akan ditentukan dalam Rupiah. Penarikan pertama dilakukan bulan November 2017. Pinjaman tersebut akan digunakan untuk membiayai kembali pinjaman bank yang ada.

Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun sejak tanggal penarikan pertama termasuk masa tenggang 12 bulan dengan tingkat bunga 11% per tahun.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 26,66 hektar yang terletak di desa Citaringgul, Bojong Koneng dan terdapat tambahan jaminan berupa tanah seluas 141,1 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Melakukan perubahan atas usaha Peminjar yang bersifat material tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Melakukan perubahan pengendali peminjar 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.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

The Company

The Company obtained syndication secured term loan facility with maximum credit amounting to USD 37,000,000 for tranche-A. The facility will be denominated in Rupiah and the amount of facility will be later determined in Rupiah. First drawdown was in November 2017. The loan will be used to refinance existing bank loan.

The loan period is 8 years from the first drawdown date including the grace period of 12 months with interest rate of 11% per annum.

The Company pledged its land with total area of 26.66 hectares located in Citaringgul village, Bojong Koneng and there additional pledged as land area of 141.1 hectares as collateral (Note 9).

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Make changes to the borrower's material business without the written consent of the lender;
- Make changes to the borrower's charter without the prior written consent of the lender;
- Be a guarantor for the other without the written approval of the lender;
- Extend the loan with other parties without written approval from the lender; and
- Merge, acquire, merge or perform corporate actions of a majority without the prior written consent of the lender.

On 19 February 2020, the Company submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal Payment. The company is also applying for a payment relaxation scheme in connection with Covid-19 and loan restructuring.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 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 (Catatan 38).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 387.500.000.006 dan Rp 462.500.000.006. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 75.000.000.000 dan nihil.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, telah menyetujui surat permohonan dari Perusahaan terkait Pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHETD atau *Right Issue*) berdasarkan surat Persetujuan dengan Nomor: 1232/SRT-CR/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Continued)

The Company (Continued)

On 31 August 31, 2020, the Company obtained approval for Credit relaxation from PT Bank QNB Indonesia Tbk, as follows:

1. The postponement of principal payment is extended until November 20, 2020.
2. The postponement of interest payments of 9% is counted since the interest payment is due to June 10, 2020 until November 10, 2020 (so in this period the interest paid is only 2%).
3. The debtor is required to pay all the interest and principal that is deferred on November 20, 2020 unless agreed otherwise based on a written agreement made by the creditor and debtor.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is:

- *Gearing Ratio* maximum of 2.5 times,
- *DSCR Ratio* minimum 1.1 times,
- *Leverage Ratio* maximum of 5 times.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

The company and QNBI agreed to settle their obligations based on the composition plan approved by the district court dated 9 March 2021 (Note 38).

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company to QNBI amounted to Rp 387,500,000,006 and Rp 462,500,000,006, respectively. As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 75,000,000,000 and nil, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, has approved the application letter from the Company regarding the Implementation of Capital Increase with Pre-emptive Rights (PMHETD or *Right Issue*) based on the Letter of Approval with Number: 1232/SRT-CR/XII/2022 dated 23 December 2022.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 228 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *revolving loan* menurun dari BAG dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 13,5% per tahun. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021, BAG menyetujui perubahan restrukturisasi yakni:

- Tingkat bunga bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 sebesar 4,5% per tahun.
- Cicilan penangguhan bunga (*deferred interest*) dibayar sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Agustus 2021 sebesar 4,5% per tahun.
- Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
- Perusahaan wajib melunasi pembayaran pokok terhitung sejak Januari 2021 sampai dengan Agustus 2022.

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:

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company

Based on the deed of Credit Agreement made by Notary Sakti Lo, S.H., No. 228 dated 30 August 2019, the Company obtained a downward revolving loan credit facility from BAG with a maximum loan of Rp 200,000,000,000 with a term of 36 months. This facility is valid from 9 September 2019 until 9 September 2022. This loan bears an interest rate of 13.5% per annum. This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.
- The deferred interest will be paid from Januari 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.
- The postponement of interest payment remains at 9% due to September 2021 until August 2022.
- The Company is required to pay all the principal due to January 2021 until August 2022.

According to deed of Credit Agreement by Notary Sakti Lo, S.H., No. 229 dated 30 August 2019, the Company obtained from a credit facility fixed loan with a maximum amount of Rp 300,000,000,000. This facility valid from 9 September 2019 until 9 September 2022 include grace period 18 months. This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

- 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 (Catatan 9).

Berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dan No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021 Perusahaan menambah jaminan tanah seluas 11,7 hektar di Desa Bojong Koneng dan 3 bidang tanah kosong di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Continued)

The Company (Continued)

- The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.
- The deferred interest will be paid from Januari 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.
- The postponement of interest payment is due to April 2022 until March 2024.
- The postponement of principal payment is due to April 2023.

The Company applied for credit facility relief due to Covid-19 pandemic for the loan facility, the Company and the Bank agreed to amend Credit Agreement No. 102 and 103 on 18 September 2020 namely the Company must paid the interest at 9% per annum to the Bank starting from May 2020 until December 2020, and the remaining 4.5% will be deferred and will be paid from January 2021 until August 2021, as well as the additional land collateral covering area of 13.63 hectares in the current year.

The Company pledged its land with total area of 59.17 hectares and additional guarantee of 11.07 hectares on Bojong Koneng Village, 10.2 on hectares on Cijayanti Village, and 68 Right of Ownership over Stacked Units on Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor Regency, West Java Province as collateral (Note 9).

Based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 and No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, The Company increased additional guarantee of 11.7 hectares on Bojong Koneng Village and 3 plots of vacant land on Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor Regency, West Java Province as collateral (Note 9).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Menerima pinjaman dalam bentuk apapun dari bank lain atau lembaga keuangan atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menjual, menyewakan, dan atau memindahtangankan sebagian atau seluruh harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari
- Menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menyerahkan dan atau mengalihkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini;
- Melakukan investasi dengan membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan pemisahan usaha dengan secara murni maupun tidak murni;
- Mengadakan tindakan Merger, Akuisisi, perubahan status perusahaan dari terbuka menjadi tertutup (*Go Private*), membubarkan perusahaan, termasuk melakukan pemisahan usaha baik secara murni maupun tidak murni;
- Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- Merubah anggaran dasar Perusahaan;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Receiving loans in any form from other banks or financial institutions or other parties or lending money to other parties, except in the context of running a daily business;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Sale, rent and or transferring part or all of the company's assets to another party, except in the context of running a daily business;
- Securing company assets to other parties;
- Submit and or transfer to other parties all or part of the company's rights or obligations based on the Credit Agreement and other agreements relating to this Credit Agreement;
- Invest in opening a new business other than an existing business or changing the field of business either with or without doing business separation purely or impure;
- Conduct Merger, Acquisition, change company status from open to closed (*Go Private*), dissolve the Debtor company, including doing business separation both purely and impure;
- Transfer the Company in any form or any name and with any intention whatsoever to third parties;
- Renting out Company to third parties;
- Change the Company's articles of association;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- 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 mempertanggungungkan 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.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- Change the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (*controlling shareholders*), directly or indirectly from the capital composition;
- Distribute dividends to shareholders, without notification at least 30 (thirty) days before distribution;
- Entering technical assistance or management agreements with third parties;
- Issued new shares;
- Paying debts to the shareholders and / or their persers in any form that is now in existence or that will be in the future before the loan at the Bank is paid in full;
- Withhold credit guarantees in part;
- Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;
- Making agreements and unnatural transactions;
- Debts to shareholders and/or affiliated debt to companies related to self financing and cash deficiency for operational or non-operational activities may not be charged in any form;
- Taking over and/or transferring and/or separating the Company in part or in whole by any name and purpose to third parties;
- Change the legal form and status of the company; and
- Shareholders withdraw the paid-up capital into the company.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is the *Collateral Coverage Ratio* of 130%.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. PINJAMAN (Lanjutan)**

**b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)**

**PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Lanjutan)**

**Perusahaan (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 177.482.333.549. Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2022 dan masing-masing sebesar nihil dan Rp 333.549.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG adalah masing-masing sebesar Rp 300.000.000.000 dan Rp 477.482.333.549.

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)**

**Entitas anak**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))**

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA menandatangani Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan di hadapan Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., di mana KUS memperoleh 3 fasilitas kredit dari Panin dengan nilai maksimum Rp 250.000.000.000, dibagi menjadi 3 (tiga) fasilitas pinjaman yaitu Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP 2) dan Pinjaman Rekening Koran (PRK).

PJP 1 dengan nilai maksimum Rp 100.000.000.000, PJP 2 dengan nilai maksimum Rp 130.000.000.000, dan PRK dengan nilai maksimum Rp 20.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun fluktuasi.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 084/CIB-PK/S/XII/19 tanggal 17 Desember 2019, dijelaskan bahwa fasilitas PJP dan PRK dengan nilai sebesar Rp 54.432.149.719 dan Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12,25% per tahun telah diperpanjang dengan jatuh tempo sampai dengan 20 Mei 2021 untuk PJP dan 20 Februari 2020 untuk PRK. Jaminan atas pinjaman tersebut berupa *cross collateral* antara Perusahaan dan PT Sentul City Tbk seluas 117,06 hektar (Catatan 9), fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan dan *personal guarantee* atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala.

**15. L O A N S (Continued)**

**b. Long-Term Bank Loans (Continued)**

**PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)  
(Continued)**

**The Company (Continued)**

As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 177,482,333,549, respectively. As of 31 December 2022 and 2021 total proceeds amounted to nil and Rp 333,549, respectively.

As of 31 December 2022 and 31 December 2021 the outstanding balance of loan the Company to BAG amounted to Rp 300,000,000,000 and Rp 477,482,333,549, respectively.

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)**

**Subsidiary**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))**

Based on Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, the BJA entered into a Loan Agreement, in the presence of Notary Sri Rahayuningsih, S.H., where KUS obtained 3 credit facilities from Panin with a maximum value of Rp 250,000,000,000, divided into 3 Term Loans, namely, Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 2 (PJP 2) and Pinjaman Rekening Koran (Overdraft) (PRK).

PJP 1 with maximum value Rp 100,000,000,000, PJP 2 with maximum value of Rp 130,000,000,000, and PRK with a maximum value Rp 20,000,000,000. The loan bears floating interest of 11%.

Based on Addendum of Loan Agreement No. 084/CIB-PK/S/XII/19 dated 17 December 2019, explained that PJP and PRK with a value of Rp 54,432,149,719 and Rp 20,000,000,000 with interest rate of 12.25% per annum has extended up to 20 May 2021 for PJP and 20 February 2020 for PRK. Collateral for the loan of cross collateral between the Company and PT Sentul City Tbk area of 117.06 hectares (Note 9), fiduciary receivables of sale for the Company's products and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

BJA mendapatkan persetujuan restrukturisasi pinjaman berupa pengurangan cicilan pokok, namun BJA mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok dan Bunga atas pinjaman. Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok tersebut dikabulkan oleh Pihak Panin.

Berdasarkan akta perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 2 pada tanggal 9 November 2020, oleh Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut:

1. Kewajiban pembayaran bunga terdahulu sebesar 12,25% di tangguhkan menjadi sebesar 4% yang akan dibayarkan pada April 2020 sampai dengan Desember 2020 dan sebesar 8,5%.
2. Perkiraan total yang ditangguhkan sebesar Rp 2.849.794.331,25 akan diangsur selama 5 bulan dimulai dari Januari 2021 sampai dengan Mei 2021 dengan angsuran per bulan sebesar Rp 569.958.866.
3. Pembayaran pokok sebesar Rp 1.000.000.000 atas utang sebesar Rp 46.667.149.719 dimulai dari Mei 2020 sampai Februari 2021.

Fasilitas PJP telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Maret 2023. 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;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

BJA obtained restructuring approval in the form of reducing the principal installments, but BJA submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan received. Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan has been approved from Panin.

Based on the deed of amendment to the Credit Agreement and Guarantee Agreement No. 2 on 9 November 2020, by Notary Sri Rahayuningsih, S.H., PT Bukit Jonggol Asri and Subsidiary, obtained approval for credit relaxation as follows:

1. The previous interest payment obligation of 12.25% is deferred to be 4% which will be paid in April 2020 until December 2020 and an amount of 8.5% is deferred.
2. Estimated total deferred of Rp 2,849,794,331.25 will be paid in installments over 5 months starting from January 2021 until May 2021 with monthly installments of Rp 569,958,866.
3. The principal payment of Rp 1,000,000,000 of debt amounting to Rp 46,667,149,719 starting from May 2020 to February 2021.

PJP already has been extended several times, last extension, last extension based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 March 2023. Until reporting dated, this agreement extension still in process.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Conduct liquidation or dissolution or bankruptcy measures;
- Refinance or pay principal and/or interest expense to shareholder;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

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

- 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 31 Desember 2022 dan 2021 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 28.444.766.479 dan Rp 8.111.191.621.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 7.111.191.616 dan Rp 35.555.958.098.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows: (Continued)

- Conduct mergers and acquisitions,
- Change the Company's articles of association, the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Obtain credit loans, working capital and investment banks
- To grant a loan to any person, including to the shareholders, unless the loan is granted in the framework of trading transactions directly related to his business;

Based on the agreement, BJA is required to maintain the financial covenant, which is the market value of collateral with outstanding loans of not less than 130%.

As specified by the bank loan agreements, BJA is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 28,444,766,479 dan Rp 8,111,191,621, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company and subsidiary's amounted to Rp 7,111,191,616 and Rp 35,555,958,098, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Entitas anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 tanggal 19 April 2012, BJA memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 25.000.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 12,9% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama dua tahun dari tanggal pencairan pertama kali. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali addendum.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA menjaminkan tanah SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 tanggal 30 September 2019, Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 6.147.084.096 dengan tingkat bunga 13% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2024.

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

- Menjaminkan aset, barang agunan Perusahaan kepada siapapun;
- Apabila bank melakukan eksekusi, Perusahaan harus mengosongkan seluruh bangunan tersebut.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Letter of Credit Agreement (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 dated 19 April 2012, BJA obtained Working Capital Credit Facility from Bukopin with facility limit of Rp 25,000,000,000 and bears interest of 12.9% per annum. This loan will be valid for two years since the first drawdown. This agreement has been change with several addendums.

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. 55 dated 28 September 2017, Notarial by Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin give extension Working Capital Credit Facility with facility limit of Rp 7,347,084,096 and bears interest of 12.57% per annum. This loan will be mature on 28 September 2019. BJA pledge its land SHGB No. 43 with total area of 1.43 hectares as collateral (Note 9).

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 dated 30 September 2019, Bukopin give extension of Working Capital Credit Facility amounting to Rp 6,147,084,096 and bears interest of 13% per annum. This loan will be mature on 30 September 2024.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Pledge assets, collateral goods of the Company to any person;
- If the bank executes, the Company must vacate the entire building.

Ekshibit E/102

Exhibit E/102

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 623.241.298 dan Rp 101.722.768.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 4.893.338.754 dan Rp 5.516.580.052.

c. Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/</u> <u>31 December 2021</u>
---	---

Surat Utang Berjangka Menengah	<u>350.752.670.579</u>	<u>418.904.693.237</u>	
--------------------------------	------------------------	------------------------	--

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.

MTN ini dijaminan 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.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 623,241,298 and Rp 101,722,768, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company and subsidiary amounted to Rp 4,893,338,754 and Rp 5,516,580,052, respectively.

c. Medium Term Notes

The Company

On 31 July 2013, the Company obtained a loan through the issuance of Medium-Term Notes (MTN) amounting to USD 33,000,000, whereby PT Ciptadana Capital as an arranger and collateral agent. The use of loan is for refinancing from Indies Investment Pte. Ltd, and mature on 30 July 2015.

MTN are secured by land with the total area located at Bogor Regency, Babakan Madang Sub-district, Citaringgul Village and Bojong Koneng Village, with the total area 4.92 hectares and 24.21 hectares, respectively (Note 9) and the Company provide additional collateral from obligor amounted to 1,740,000,000 shares.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

c. Surat Utang Jangka Menengah (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

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 (Catatan 38).

Pada 31 Desember 2022 dan 2021 utang MTN sebesar Rp 350.752.670.579 dan Rp 418.904.693.237. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 68.152.022.658 dan nihil.

15. L O A N S (Continued)

c. *Medium Term Notes* (Continued)

The Company (Continued)

On 31 July 2018 and 3 October 2018, the Company convert the remaining loan from Golden Capital Foundation Ltd. being MTN amounting to Rp 24,800,000,000 and Rp 102,500,000,000, respectively, with PT Ciptadana Capital as an arranger, facility agent and collateral agent.

MTN amounted Rp 24,800,000,000 was secured by land owned by PT Gazelle Indonesia located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Bojong Koneng Village with the total area of 1.22 hectares and land owned by the Company located in Bojong Koneng Village and Citaringgul Village with the total area of 4.70 hectares and 0.07 hectares, respectively. MTN amounted Rp 102,500,000,000 was secured by land owned by PT Aftanesia Raya and the Company, located in Babakan Madang District, Hambalang Village with total area of 22.79 hectares and Sumur Batu Village with total area of 8.53 hectares.

On 16 April 2020, the Company submitted a proposal for relaxation payment to MTN holders of Rp 251,066,600,000 and USD 1,500,000 which was arranged by PT Ciptadana Capital, in which March to October 2020 MTN interest will be paid on 31 October 2020, the next interest is November 2020 to March 2021, will be paid every month. The maturity date of the MTN becomes 31 March 2021, the principal is to be paid 6 times of payments:

- Payment of principal installment will start from October 2020 to February 2021 (equal to 10% of the principal amount of MTN) and
- The remaining 50% of the total MTN must be paid off by March 2021.

On 6 March 2021, the payment relaxation proposal for MTN holders is agreed. The maturity date of the MTN become 9 March 2029 (Note 38).

On 31 December 2022 and 2021 the total debts amounting to Rp 350,752,670,579 and Rp 418,904,693,237. As of 31 December 2022 and 2021 total payment of principle loan amounted to Rp 68,152,022,658 dan nil, respectively.

Ekshibit E/104

Exhibit E/104

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG USAHA	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Kontraktor dan pemasok	258.517.816.947	283.297.046.712	<i>Contractors and suppliers</i>
Konsultan	<u>8.843.374.691</u>	<u>14.764.433.566</u>	<i>Consultants</i>
<b>T o t a l</b>	<b><u>267.361.191.638</u></b>	<b><u>298.061.480.278</u></b>	<b><i>T o t a l</i></b>
Utang usaha jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			<i>Current maturities of long-term trade payables</i>
Kontraktor dan pemasok	135.133.694.267	51.808.355.926	<i>Contractors and suppliers</i>
Konsultan	<u>8.843.374.691</u>	<u>7.426.970.406</u>	<i>Consultants</i>
<b>T o t a l</b>	<b><u>143.977.068.958</u></b>	<b><u>59.235.326.332</u></b>	<b><i>T o t a l</i></b>
Utang usaha jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			<i>Long-term trade payables, net of current maturities</i>
Kontraktor dan pemasok	123.384.122.680	231.488.690.786	<i>Contractors and suppliers</i>
Konsultan	<u>-</u>	<u>7.337.463.160</u>	<i>Consultants</i>
<b>T o t a l</b>	<b><u>123.384.122.680</u></b>	<b><u>238.826.153.946</u></b>	<b><i>T o t a l</i></b>
<hr/>			
17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA			17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES
<b>a. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya</b>			
<p>Pada tanggal 31 Desember 2021 perusahaan melakukan reklasifikasi utang usaha jangka pendek menjadi utang usaha jangka panjang berdasarkan rencana perdamaian homologasi tanggal 9 Maret 2021.</p>			
<p><i>On December 31, 2021, the company reclassified short-term trade payables into long-term trade payables based on a composition plan on homologation of date 9 March 2021.</i></p>			
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Dalam Rupiah			<i>In Rupiah</i>
PT Daya Kharisma Nusantara	218.500.000.000	-	<i>PT Daya Kharisma Nusantara</i>
PT Bintang Harapan Desa	164.504.063.426	166.504.063.426	<i>PT Bintang Harapan Desa</i>
PT Alam Raya Hijau	99.797.850.400	-	<i>PT Alam Raya Hijau</i>
PT PP Properti Tbk	19.080.190.616	19.080.190.616	<i>PT PP Properti Tbk</i>
Golden Capital Foundation Ltd	17.957.900.861	-	<i>Golden Capital Foundation Ltd</i>
PT Fajar Abadi Masindo	15.000.000.000	-	<i>PT Fajar Abadi Masindo</i>
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian	14.025.000.000	14.025.000.000	<i>Lukmanul Hakim Cibunian Foundation</i>
PT Karya Cakrawala Perdana	9.109.496.160	9.109.496.160	<i>PT Karya Cakrawala Perdana</i>
Lain-lain (masing-masing saldo dibawah Rp 500 juta)	<u>174.582.392.056</u>	<u>163.535.102.095</u>	<i>Others (each amount below Rp 500 million)</i>
Sub-total	<u>732.556.893.519</u>	<u>372.253.852.297</u>	<i>Sub-total</i>
Dalam HKD			<i>In HKD</i>
Golden Capital Foundation Ltd	<u>58.538.385.000</u>	-	<i>Golden Capital Foundation Ltd</i>
<b>T o t a l</b>	<b><u>791.095.278.519</u></b>	<b><u>372.253.852.297</u></b>	<b><i>T o t a l</i></b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

b. Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya

b. Other Long Term Financial Liabilities

	31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u>	31 Desember 2021/ <u>31 December 2021</u>	
<b>Pihak ketiga</b>			<b>Third parties</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
Golden Capital Foundation Ltd	61.000.000.000	78.957.900.861	Golden Capital Foundation Ltd
Queen Bridge Investment Ltd	43.500.000.000	43.500.000.000	Queen Bridge Investment Ltd
PT Mandala Andalan Prima	2.745.837.087	4.581.279.606	PT Mandala Andalan Prima
PT Daya Kharisma Nusantara	-	218.500.000.000	PT Daya Kharisma Nusantara
PT Alam Raya Hijau	-	99.797.850.400	PT Alam Raya Hijau
PT Fajar Abadi Masindo	-	15.000.000.000	PT Fajar Abadi Masindo
Sub-total	<u>107.245.837.087</u>	<u>460.337.030.867</u>	Sub-total
<b>Dalam USD</b>			<b>In USD</b>
Queen Bridge Investment Ltd	64.923.751.516	58.889.899.152	Queen Bridge Investment Ltd
Golden Capital Foundation Ltd	55.903.747.710	50.708.228.028	Golden Capital Foundation Ltd
Sub-total	<u>120.827.499.226</u>	<u>109.598.127.180</u>	Sub-total
<b>Dalam HKD</b>			<b>In HKD</b>
Golden Capital Foundation Ltd	191.763.675.000	226.900.160.000	Golden Capital Foundation Ltd
<b>T o t a l</b>	<u><u>419.837.011.313</u></u>	<u><u>796.835.318.047</u></u>	<b>T o t a l</b>

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

Perusahaan

The Company

Berdasarkan Notifikasi dan pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 10 April 2017 antara Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo dan Prime Professional Service Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar Rp 23.111.127.361 dan USD 3.200.000 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman tersebut jatuh tempo pada 12 Juni 2021 dan Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 13,43 hektar (Catatan 9). Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi sebagian yaitu sebesar USD 2.200.000. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 Maret 2024 dan 10 Juni 2023.

Based on Notification and recognition of Transfer of Receivables dated 10 April 2017 between Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo and Prime Professional Service Ltd with GCF, all rights of the transferor against receivables in the amount of Rp 23,111,127,361 and USD 3,200,000 towards the Company has been transferred to GCF. The loan will matured on 12 June 2021 and this loan is secured by land with total area of 13.43 hectares (Note 9). Based on settlement letter dated 27 September 2019, this loan has been paid amounting to USD 2,200,000. This loan has been extended several times, the latest is due until 16 March 2024 for amounting to USD 1.000.000 and 10 June 2023.

Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 17 Januari 2020 antara Perdana Securities Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.553.731,34 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 9,11 hektar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Januari 2024.

Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 17 January 2020 between Perdana Securities Ltd and GCF, all transfer rights of receivables amounting to USD 2,553,731.34 toward the Company have been transferred to GCF. This loan is secured by land with total area of 9.11 hectares (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 17 January 2024.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)**

**Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)**

**Perusahaan (Lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 18 Mei 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.000.000. Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 31 Maret 2018 antara PT Bintang Harapan Desa (BHD) dengan GCF, hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.878.744 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke BHD. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8% dan telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Mei 2020. Saldo pinjaman ini menjadi sebesar USD 1.121.256, yang mana dari saldo tersebut diselesaikan dengan investasi Perusahaan ke PT Natura City Developments Tbk (Catatan 1b).

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 22 Agustus 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 3.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 22 Agustus 2017. Pada tanggal 21 Agustus 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 22 Agustus 2019. Pada tanggal 21 Agustus 2019, perjanjian ini diperpanjang kembali hingga 21 Agustus 2020. Pinjaman ini telah diselesaikan dengan menggunakan investasi Perusahaan yang ada di PT Natura City Developments Tbk (Catatan 1b).

Berdasarkan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman tanggal 31 Maret 2020, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 61.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 7,5 hektar yang terletak di Desa Citaringgul seluas 6,4 hektar, Desa Babakan Madang seluas 0,6 hektar dan Desa Karang Tengah seluas 0,5 hektar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Maret 2024.

Pada tanggal 16 April 2019 dan 19 Juni 2019, GCF dan Perusahaan mengadakan perjanjian, di mana GCF menunjuk Perusahaan sebagai penasihat proyek untuk mencari properti investasi potensial dan strategis yang berlokasi di Indonesia, dengan perjanjian GCF memberikan dana masing-masing sebesar HKD 95.000.000 dan HKD 25.000.000. Perjanjian tersebut masing-masing jatuh tempo pada tanggal 16 April 2020 dan 19 Juni 2020. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 April 2024 dan 19 Juni 2023. Perjanjian tersebut dijamin dengan total tanah seluas 18,79 hektar (Catatan 9).

**17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)**

**Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)**

**The Company (Continued)**

*Based on the loan agreement dated 18 May 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,000,000. Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 31 March 2018 between PT Bintang Harapan Desa (BHD) and GCF, transfer rights of receivables amounting to USD 2,878,744 toward the Company has been transferred to BHD. This loan bears interest at 8% and has been extended several times, the latest is due until 17 May 2020. The outstanding loan amounted of USD 1,121,256 was settle by investing on PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).*

*Based on the loan agreement dated 22 August 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 3,000,000. This loan bears interest at 2% and a maturity of 1 year or mature on 22 August 2017. On 21 August 2018, the loan agreement has been extended until 22 August 2019. On 21 August 2019, this agreement has been extended again until 21 August 2020. This loan was settled by using the company's investment in PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).*

*Based on the Reaffirmation of the Loan Agreement dated 31 March 2020, GCF agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 61,000,000,000. This loan bears interest at 6% per annum and has a term of 1 year or matures on 31 March 2021. This loan is secured by land with total area of 7.5 hectares located in Citaringgul area of 6.4 hectares, Babakan Madang Village area of 0.6 hectares and Karang Tengah Village area of 0.5 hectares (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 March 2024.*

*On 16 April 2019 and 19 June 2019, GCF and the Company entered into an agreement, whereby GCF appointed the Company as project advisor to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, with agreement that GCF provides funding amounting to HKD 95,000,000 and HKD 25,000,000. The agreement is due on 16 April 2020 and 19 June 2020, respectively. On 16 April 2020 and 19 June 2020. This loan has been extended several times, the latest is due until 16 April 2024 and 19 June 2023. This agreement is secured with land of total area of 18.79 hectares (Note 9).*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)

Entitas anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari properti investasi yang potensial dan strategis di Indonesia, atas kesepakatan tersebut GCF memberikan pendanaan sebesar HKD 4.000.000. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 29 November 2020 dan dijamin dengan tanah seluas 2,74 hektar (Catatan 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 30 November 2023, jika BJA tidak dapat menemukan potential strategis, maka BJA harus mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh GCF.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, total saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 385.163.708.571 dan Rp 357.216.253.398.

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

Perusahaan

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.403.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Agustus 2017, BHD setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 150.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2018. Pada tanggal 15 Maret 2019, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2020.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

On 2 December 2016, GCF and BJA entered into an agreement whereby GCF pointed BJA to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, on the agreement GCF provides funding amounted to HKD 4,000,000. This agreement has been extended until 29 November 2020 and secured by land with total area of 2.74 hectares (Note 9).

This loan has been extended several times, the latest is due until 30 November 2023, if BJA cannot find a strategic potential, then BJA must return the funds that has been issued by the GCF.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Group amounted to Rp 385,163,708,571 and Rp 357,216,253,398, respectively.

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

The Company

On 18 September 2017 the Company was notified of the Company's debt transfer from GCF to BHD with a value of Rp 139,403,491,636. All rights and obligations are transferred to BHD for receivables from the Company.

Based on loan agreement dated 29 August 2017, BHD agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 150,000,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and has a term of 1 year or will mature on 28 August 2018. As of 15 March 2019, this loan agreement has been extended until 15 March 2020.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)**

**PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Lanjutan)**

**Perusahaan** (Lanjutan)

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 14 Mei 2020 tentang penegasan perjanjian pengakuan utang antara Perusahaan dengan BHD yaitu pinjaman dengan nilai Nominal 139.403.491.636 dan plafond pinjaman Rp 150.000.000.000 yang sudah ditarik sebesar Rp 50.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2020 dengan suku bunga sebesar 5% dengan jaminan berupa tanah seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 di desa Cadas Ngampar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2023 dengan suku bunga 7%.

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 26 Agustus 2020, Perusahaan melakukan tambahan penarikan pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, jadi sisa plafond adalah sebesar Rp 80.000.000.000.

Pada tanggal 8 September 2020 terdapat perjanjian pengalihan utang antara Perusahaan, PT Aftanesia Raya (AFTA) dan BHD yang menerangkan bahwa, Perusahaan telah mengambil alih kewajiban AFTA kepada BHD melalui pengalihan perjumpaan utang piutang sebesar Rp 25.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 164.504.063.426 dan Rp 166.504.063.426.

**PT Alam Raya Hijau (ARH)**

**Perusahaan**

Pada tanggal 4 Oktober 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan ARH dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). ARH memberikan dana dengan batas maksimum sebesar Rp 150.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencari investasi yang diterima dan disetujui oleh ARH dan jaminan berupa tanah seluas 63,79 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 3 Februari 2020, terdapat perubahan perjanjian yakni batas dana maksimum diubah menjadi sebesar Rp 250.000.000.000.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 12 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian utang antara Perusahaan dengan ARH yaitu pinjaman dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp 250.000.000.000, yang sudah ditarik sebesar Rp 214.287.711.400. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 1 Oktober 2023.

**17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)**

**PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Continued)**

**The Company** (Continued)

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dated 14 May 2020 regarding the confirmation of the debt recognition agreement between the Company and BHD loan with a nominal value of 139,403,491,636 and a loan with plafond of Rp 150,000,000,000 which has been withdrawn of Rp 50,000,000,000. This loan will mature until 31 December 2020 with an interest rate of 5% with a pledged its land with total land area of 26.39 hectares in Bojong Koneng and Sumur Batu and land area of 48.89 hectares in Cadas Ngampar village as collateral (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 December 2023 with an interest rate of 7%.

Based on the addendum of loan agreement dated 26 August 2020, the Company made an additional loan drawdown of Rp 20,000,000,000, so the remaining limit is Rp 80,000,000,000.

On 8 September 2020, there was a debt transfer agreement between the Company, PT Aftanesia Raya (AFTA) and BHD which stated that, the Company had taken over AFTA's loan to BHD through the transfer of an agreement of accounts payable amounting to Rp 25,000,000,000.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 164,504,063,426 and Rp 166,504,063,426, respectively.

**PT Alam Raya Hijau (ARH)**

**The Company**

On 4 October 2019, the Company held an investment collaboration with ARH in order to seek a strategic investment project, The Company roled as a Project Advisor. ARH provided funds with a maximum limit of Rp 150,000,000,000, with the term of agreement is 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by ARH and with a guarantee of a land with an area of 63.79 hectares (Note 9).

On 3 February 2020, There was a change in the agreement about the maximum fund limit that changed to Rp 250,000,000,000.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 12 June 2020 regarding the confirmation of the debt agreement between the Company and ARH, namely a loan with a total loan plafond of Rp 250,000,000,000 which has been withdrawn of Rp Rp 214,287,711,400. This loan has been extended several times, the latest is due until 1 October 2023.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

**PT Alam Raya Hijau (ARH)** (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 99.797.850.400.

**PT Fajar Abadi Masindo (FAM)**

Pada tanggal 21 Agustus 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan FAM dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). FAM memberikan sejumlah dana sebesar Rp 15.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencarikan investasi yang diterima dan disetujui oleh FAM.

Pada tanggal 14 Februari 2020, terdapat addendum di mana Perusahaan memiliki kewajiban sebesar Rp 15.000.000.000 yang diikat dengan jaminan tanah seluas 3,16 hektar di Desa Sumur Batu (Catatan 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 21 Agustus 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 15.000.000.000.

**Queen Bridge Investment Ltd (QBI)**

**Perusahaan**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 25 Februari 2015, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.500.000. Pada tanggal 14 April 2015 batas maksimum pinjaman tersebut diubah menjadi sebesar USD 10.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4% per tahun dan berjangka waktu 1 tahun dan telah diperpanjang berulang kali. Pada 12 April 2022, perjanjian pinjaman antara Perusahaan dengan QBI telah diperpanjang 2 tahun sampai dengan 12 April 2024.

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 16,23 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 64.923.751.516 dan Rp 58.889.152.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

**PT Alam Raya Hijau (ARH)** (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 99,797,850,400, respectively.

**PT Fajar Abadi Masindo (FAM)**

On 21 August 2019, The Company hold an investment collaboration with FAM in order to seek a strategic investment project, the Company roled as a Project Advisor. FAM provided an amount of funds of Rp 15,000,000,000, the term of this agreement was 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by FAM.

On 14 February 2020, there was an addendum where in the Company had an loan of Rp 15,000,000,000 tied with guarantee of a 3.16 hectares land in Sumur Batu Village (Note 9).

This loan has been extended several times, the latest is due until 21 Agustus 2023.

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 15,000,000,000, respectively.

**Queen Bridge Investment Ltd (QBI)**

**The Company**

Based on loan agreement dated 25 February 2015, QBI had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,500,000. On 14 April 2015 the maximum credit limit was changed to USD 10,000,000. This loan bears interest at 4% per annum and a maturity of 1 year and has been extended several times. On 12 April 2022, the loan agreement between the Company and QBI was extended for 2 years until 12 April 2024.

This loan is secured by land area of 16.23 hectares on 31 December 2022 and 2021 (Note 9).

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 64,923,751,516 dan Rp 58,889,152, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)**

**Queen Bridge Investment Ltd. (QBI) (Lanjutan)**

**Entitas Anak**

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada SGC sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini telah di perpanjang hingga 29 Juli 2023. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 15,38 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 43.500.000.000.

**PT Mandala Andalan Prima (MAP)**

**Perusahaan**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Januari 2021, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perseroan sebesar Rp 1.835.442.518. Pinjaman ini jatuh tempo pada 30 Januari 2023.

**Entitas Anak**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA)**

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 Januari 2020, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada BJA sebesar Rp 2.745.837.087. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini jatuh tempo pada 14 Januari 2024 dan dijamin dengan tanah seluas 0,8 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 2.745.837.087.

**17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)**

**Queen Bridge Investment Ltd. (QBI) (Continued)**

**Subsidiaries**

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Based on loan agreement dated 31 July 2018, QBI had agreed to provide a loan to SGC amounting to Rp 43,500,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and a maturity of 1 year or mature on 31 July 2019. This loan has been extended several times, and the lastest loan has been extended until 29 July 2023. This loan is secured by land with total area of 15.38 hectares (Note 9).

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance amounted to Rp 43,500,000,000, respectively.

**PT Mandala Andalan Prima (MAP)**

**The Company**

Based on the loan agreement dated 29 January 2021, MAP had agreed to provide a loan to BJA with plafond amounting to Rp 1,835,442,518. This loan will mature on 30 January 2023.

**Subsidiaries**

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA)**

Based on the loan addendum dated 15 January 2020, MAP had agreed to provide a loan to BJA with plafond amounting to Rp 2,745,837,087. This loan has been extended several times, and the lastest loan has been extended until 14 January 2024 and secured by land with total area of 0.8 hectares (Note 9).

As of 31 December 2022 and 2021, the outstanding balance amounted to Rp 2,745,837,087, respectively.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

**PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)**

Pada bulan Oktober 2018, Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan DKN untuk mencari proyek yang potensial dan strategis, yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 11 Oktober 2019, Atas kesepakatan tersebut DKN memberikan pendanaan kepada perusahaan dengan saldo maksimum Rp 300.000.000.000 perjanjian ini akan jatuh tempo pada bulan Oktober 2020. Perjanjian ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada 11 Oktober 2023.

Berdasarkan akta notaris No. 8 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 5 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian tambahan antara Perusahaan dengan DKN terkait jaminan tanah seluas 66,03 hektar (Catatan 9).

Saldo pinjaman ke Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp 218.500.000.000.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

**PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)**

In October 2018, the Company entered into an agreement whereby DKN to seek potential and strategic project, this loan will be mature after one year. Based on addendum agreement on 11 October 2019, Based on the agreement DKN provides funding to the Company with maximum amount of Rp 300,000,000,000. this agreement valid until October 2020 This agreement has been extended and valid until 11 October 2023.

Based on the notarial deed No. 8 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 5 June 2020 regarding the confirmation of an additional agreement between the Company and DKN about land guarantee with an area of 66.03 hectares (Note 9).

Balanced loan to the Company in 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 218,500,000,000 respectively.

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Pasal 21	-
Pasal 23	18.563.608
Pajak Final - Pasal 4 (2)	79.719.633.859
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	<u>6.583.660.299</u>
<b>T o t a l</b>	<b><u>86.321.857.766</u></b>

Pajak dibayar di muka merupakan pajak milik Grup.

18. TAXATION

a. Prepaid Taxes

	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
	14.002.904	Article 21
	883.034	Article 23
	97.901.006.888	Final Tax - Article 4 (2)
	<u>15.544.345.342</u>	Value Added Tax - Input
<b>T o t a l</b>	<b><u>113.460.238.168</u></b>	<b>T o t a l</b>

Prepaid taxes represent taxes belonging to the Groups.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pajak Penghasilan Badan: Pasal 29	1.778.348.490	1.553.070.841	Corporate Income Tax: Article 29
Pajak Lain-lain:			Other Taxes:
Pasal 21	576.179.645	521.751.756	Article 21
Pasal 23	530.904.410	1.365.306.518	Article 23
Pasal 25	4.321.610	-	Article 25
Pasal 26	386.914.211	386.914.211	Article 26
Pasal 4 (2)	8.732.521.349	27.643.367.516	Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	24.954.426.229	19.501.135.896	Value-Added Tax - Output
Pajak Bumi dan Bangunan	3.408.237.674	3.106.565.458	Land and Building Tax
Pajak Daerah	1.824.673.475	1.654.375.288	Local Tax
Sub-total	40.418.178.603	54.179.416.643	Sub-total
<b>T o t a l</b>	<b>42.196.527.093</b>	<b>55.732.487.484</b>	<b>T o t a l</b>

c. Pajak Penghasilan

c. Income Tax

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expense and the estimated income tax payable are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Pajak kini:</b>			<b>Current tax:</b>
Entitas anak	1.029.996.378	621.902.527	Subsidiaries
<b>Dikurangi:</b>			<b>Less:</b>
<b>Pajak penghasilan dibayar di muka:</b>			<b>Prepayments of income taxes:</b>
Entitas anak			Subsidiaries
Pasal 23	66.825.603	27.131.476	Article 23
Pasal 25	172.276.201	29.154.126	Article 25
Sub-total	239.101.804	56.285.602	Sub-total
<b>Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29</b>			<b>Estimated income tax payables</b>
Entitas anak	790.894.574	565.616.925	article 29 Subsidiaries

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2020 tanggal 16 Mei 2020 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Penyakit Virus Corona 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Konteks Menghadapi Ancaman terhadap Ekonomi Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan yang mulai berlaku pada tanggal 18 Mei 2020. Penurunan pasal 17 ayat (1) huruf b UU 22% Pajak Penghasilan yang berlaku di tahun fiskal 2020 dan 2021 dan 20% berlaku di tahun pajak 2022.

Based on Laws of Republic Indonesia No. 2 Year 2020 dated 16 May 2020 regarding Government Regulation in Lieu of Law (PERPPU) No. 1 Year 2020 concerning State Financial Policies and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and/or In the Context of Facing Threats to National Economy and/or Financial System Stability which began to be effective on 18 May 2020. Decrease in article 17 paragraph (1) letter b of the Law on 22% Income Tax that applies in fiscal years 2020 and 2021 and 20% applicable in tax year 2022.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

c. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

c. Income Tax (Continued)

Penghasilan kena pajak Grup pada tanggal 31 Desember 2022 diatas akan menjadi dasar penyampaian SPT Tahunan tahun 2022.

The Groups taxable income as of 31 December 2022 above will be become the basis for filling the Annual Income tax Return for the years 2022.

d. Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax

Rincian dan mutasi aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	31 Desember 2021/ 31 December 2021	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	Penyesuaian atas perubahan atribusi imbalan/ Adjustment from a change of benefit attribute method	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset pajak tangguhan: Entitas anak						Deferred tax assets: Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	2.557.998.473	( 22.069.513)	( 406.404.429)	( 497.070.127)	1.632.454.404	Provision for employee benefits
Penyisihan penurunan nilai	9.166.149.594	310.976.210	-	-	9.477.125.804	Allowance for impairment of receivables
<b>Neto</b>	<b>11.724.148.067</b>	<b>288.906.697</b>	<b>( 406.404.429)</b>	<b>( 497.070.127)</b>	<b>11.109.580.208</b>	<b>Neto</b>
	31 Desember 2020/ 31 December 2020	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	Penyesuaian/ Adjustment	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Aset pajak tangguhan: Entitas anak						Deferred tax assets: Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	3.881.995.351	( 482.554.353)	( 841.442.525)	-	2.557.998.473	Provision for employee benefits
Penyisihan penurunan nilai	9.166.149.594	-	-	-	9.166.149.594	Allowance for impairment of receivables
<b>Neto</b>	<b>13.048.144.945</b>	<b>( 482.554.353)</b>	<b>( 841.442.525)</b>	<b>-</b>	<b>11.724.148.067</b>	<b>Neto</b>

Manajemen berpendapat bahwa jumlah laba fiskal pada masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan saldo aset pajak tangguhan yang belum digunakan.

Management believes that future taxable profits will be available against which the unused deferred tax assets can be utilized.

e. Beban Pajak Final

e. Final Tax Expenses

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Pendapatan yang dikenakan pajak final</b>			<b>Revenue subject to final tax</b>
Perusahaan (2,5%)	438.503.961.880	2.489.536.301.971	Company (2.5%)
Perusahaan (5%)	5.052.794.121	10.895.326.899	Company (5%)
Perusahaan (10%)	7.066.425.610	-	Company (10%)
Entitas anak (2,5%)	-	89.621.070.315	Subsidiaries (2.5%)
Entitas anak (4%)	-	40.000.000	Subsidiaries (4%)
Entitas anak (5%)	-	17.642.939.121	Subsidiaries (5%)
Entitas anak (10%)	10.382.425.308	13.187.727.880	Subsidiaries (10%)
Pembatalan penjualan	( 7.056.254.710)	( 5.591.845.981)	Cancellation of sales
<b>Total</b>	<b>453.949.352.209</b>	<b>2.615.331.520.205</b>	<b>Total</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

e. Beban Pajak Final (Lanjutan)

e. Final Tax Expenses (Continued)

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Beban pajak final</b>			<b>Final tax expenses</b>
Perusahaan (2,5%)	10.962.599.407	62.238.407.549	Company (2.5%)
Perusahaan (5%)	252.639.706	544.766.345	Company (5%)
Perusahaan (10%)	706.642.561	-	Company (10%)
Entitas anak (2,5%)	-	2.240.526.758	Subsidiaries (2.5%)
Entitas anak (4%)	-	1.600.000	Subsidiaries (4%)
Entitas anak (5%)	-	882.146.956	Subsidiaries (5%)
Entitas anak (10%)	1.038.242.369	1.318.772.788	Subsidiaries (10%)
Pembatalan penjualan	( 222.237.569)	( 154.594.429)	Cancellation of sales
<b>T o t a l</b>	<b>12.737.886.474</b>	<b>67.071.625.967</b>	<b>T o t a l</b>

Pada 31 Desember 2021 Perusahaan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli AEON Mall kepada PT AEON Mall Indonesia pada tanggal 8 Maret 2021 dengan harga Rp 1.900.000.000.000 dengan pajak final sebesar Rp 47.500.000.000 (Catatan 38).

The Company held an agreement of AEON Mall Sale and Purchase with PT AEON Mall Indonesia on 8 March 2021 at a price of Rp 1,900,000,000,000 and final tax amounting of Rp 47,500,000,000 (Note 38).

f. Pemeriksaan Pajak

f. Tax Inspection

Berdasarkan surat pemberitahuan pemeriksaan lapangan Nomor S-00204/RIKSIS/KPP.0708/2022 pada tanggal 7 Oktober 2022 Perusahaan sedang dalam proses pemeriksaan pajak untuk masa 2018 dan 2019. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan proses pemeriksaan masih berjalan.

Based on letter of field inspection notice Number S-00204/RIKSIS/KPP.0708/2022 on date 7 October 2022 the Company is in the process of tax audit for the 2018 and 2019 periods. Until the financial statements are published the audit process is still ongoing.

g. Administrasi

g. Administration

Pada tanggal 1 April 2022, Pemerintah menetapkan kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari semula 10% menjadi 11%, dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025.

On April 1, 2022, the Government determined an increase in the rate of Value Added Tax (VAT) from 10% to 11%, and 12% starting January 1, 2025.

19. UANG MUKA PELANGGAN

19. CUSTOMER DEPOSITS

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	1.933.314.340.318	2.039.195.173.104	Residential houses, apartment and land under development
R u k o	1.232.182.206	1.113.552.033	Shop offices
Lain-lain	14.779.343.529	10.782.218.120	O t h e r s
<b>T o t a l</b>	<b>1.949.325.866.053</b>	<b>2.051.090.943.257</b>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. UANG MUKA PELANGGAN (Lanjutan)

19. CUSTOMER DEPOSITS (Continued)

Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	Current maturities of long-term customer deposits
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	220.577.505.281	310.867.729.897	Residential houses, apartment and land under development
R u k o	1.232.182.206	1.113.552.033	Shop offices
Lain-lain	14.779.343.529	10.782.218.120	Others
<b>T o t a l</b>	<b>236.589.031.016</b>	<b>322.763.500.050</b>	<b>T o t a l</b>
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term customer deposits, net of current maturities
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	1.712.736.835.037	1.728.327.443.207	Residential houses, apartment and land under development

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

20. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020 untuk periode/tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021.

The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No.11/2020 for the period/year ended 31 December 2022 and 31 December 2021.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 Employee Benefits.

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan masing masing pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah berdasarkan perhitungan manajemen dan laporan aktuaria independen, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan pada tanggal 16 Agustus 2022 dan 24 Februari 2022.

The provision for employees benefits for the period ended 31 December 2022 and 2021, respectively based on management calculation and independent actuarial report, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dated 16 August 2022 and 24 February 2022.

Grup mencatat liabilitas bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sejumlah Rp 33.584.487.041 dan Rp 40.319.637.223.

The Groups recorded net liabilities for employee benefits at 31 December 2022 and 2021 amounting to Rp 33,584,487,041 and Rp 40,319,637,223, respectively.

Mutasi saldo liabilitas imbalan kerja karyawan selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

The movement of net liabilities for employee benefits over the period are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Saldo awal tahun	40.319.637.223	52.206.307.351	Balance at beginning of year
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi (Catatan 29)	( 3.576.118.501)	-	Adjustment due to change in attribution method (Note 29)
Beban imbalan kerja tahun berjalan	3.806.567.319	3.812.184.949	Provisions during the year
Penghasilan komprehensif lain	( 4.650.492.459)	( 7.145.599.795)	Other comprehensive income
Imbalan yang dikeluarkan bukan dari aset program	( 1.233.869.771)	( 928.885.384)	Benefit payments not from plan asset
Penghapusan imbalan kerja (Catatan 29)	( 1.081.236.770)	-	Write-off of employee benefit
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>33.584.487.041</b>	<b>40.319.637.223</b>	<b>Balance at end of year</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

20. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke operasional dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

The related costs of employee benefits charged to operations and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Biaya jasa kini	4.421.288.894	6.174.363.683	Current service costs
Beban bunga	1.563.687.258	2.500.186.695	Interest costs
Biaya jasa lalu	( 2.178.408.833)	( 12.486.735.327)	Past service costs
<b>T o t a l</b>	<b><u>3.806.567.319</u></b>	<b><u>( 3.812.184.949)</u></b>	<b>T o t a l</b>

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

The provision for employees benefits as of 31 December 2022 and 2021 were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan using the "Projected Unit Credit" method.

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuaris tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The key assumptions used for the actuarial calculations as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Tingkat mortalita	: TMI4	TMI4	: Mortality rate
Tingkat diskonto	: 7,10% - 7,25%	7,00%	: Discount rate
Tingkat kenaikan gaji tahunan	: 5,00% - 8,00%	8,00%	: Annual salary increment rate
Umur pensiun (tahun)	: 55 - 57	55 - 57	: Retirement age (years)

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on the possibility of significant changes to any significant assumptions on the present value of liabilities for employee benefit at the end of the reporting period, assuming that all other assumptions are used regularly:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Tingkat diskonto			Discount rate
Kenaikan 1%	32.458.537.634	32.695.850.920	Increase 1%
Penurunan 1%	36.573.735.747	34.115.912.011	Decrease 1%

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

20. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan:

The table below is an analysis of the maturity on the payment of benefits are not discounted:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Kurang dari satu tahun	5.020.167.490	14.780.711.942:	1 year ahead
1 - 2 tahun	2.763.761.430	2.627.424.594:	1 - 2 years
2 - 5 tahun	11.577.672.073	14.581.456.384:	2 - 5 years
5 - 10 tahun	26.847.653.112	23.772.692.082:	5 - 10 years
>10 tahun	122.219.205.856	125.908.971.637:	>10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 8,12 tahun sampai 13,20 tahun.

The average duration of the liabilities for employee benefits at the end of the year is between 8.12 to 13.20 years.

21. MODAL SAHAM

21. SHARE CAPITAL

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan terdiri atas saham Seri A, saham Seri B, saham Seri C dan saham Seri D dengan nilai nominal saham per saham masing-masing Rp 2.000, Rp 400, Rp 100, dan Rp 50. Tidak ada perbedaan dari saham seri A, B, C, dan D dalam hak suara dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

The Company's issued and fully paid-in capital consist of A Series shares, B Series shares, C Series shares and D Series shares with par value of Rp 2,000, Rp 400, Rp 100 and Rp 50 each, respectively. There were no differences between A series, B series, C series and D series shares in power and authority, dividend rights and rights of liquidity.

	31 Desember 2022 dan 31 December 2021 /31 December 2022 and 31 December 2021			
	Jumlah saham/ Number of shares	Nilai nominal/ Par value	Jumlah modal/ Total share capital	
Seri A	357.500.000	2.000	715.000.000.000	Series A
Seri B	1.001.000.000	400	400.400.000.000	Series B
Seri C	62.585.370.582	100	6.258.537.058.200	Series C
Seri D	3.139.690.500	50	156.984.525.000	Series D
<b>T o t a l</b>	<b>67.083.561.082</b>		<b>7.530.921.583.200</b>	<b>T o t a l</b>

Perusahaan mendaftarkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan catatan yang dibuat oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, yaitu PT Raya Saham Registra, susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The Company listed all of its shares in Indonesia Stock Exchange. Based on the records maintained by the share register, PT Raya Saham Registra, the composition of the Company's shareholders as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	Jumlah saham/ Number of Shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)	Jumlah modal/ Total share Capital	
<b>Pemegang saham</b>				<b>Shareholders</b>
PT Sakti Generasi Perdana	35.338.370.746	52,68	3.533.837.074.600	PT Sakti Generasi Perdana
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	16,76	1.124.450.301.400	Stella Isabella Djohan
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	20.500.687.322	30,56	2.872.634.207.200	Public (each below 5%)
<b>T o t a l</b>	<b>67.083.561.082</b>	<b>100,00</b>	<b>7.530.921.583.200</b>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perusahaan telah menerima permohonan exercise warran seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar berubah menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan 11.824.894.601 lembar saham seri C atau sebesar Rp 1.182.489.460.100.

Pemegang saham ini berhak atas pembagian dividen dari waktu ke waktu dan berhak atas satu suara per saham pada rapat umum Perusahaan, serta berhak atas hasil pada pembubaran Perusahaan secara proporsional dengan jumlah dan jumlah yang dibayarkan pada saham yang dimiliki. Semua hak yang melekat pada saham Perusahaan dimiliki Perusahaan sampai saham tersebut diterbitkan.

21. SHARE CAPITAL (Continued)

Based on the copy of Deed No 22. Dated 12 June 2020 the Company has received applications for exercise warran series 1 for a total of 11,825,008,266 from the total warrants published amounting to 12,087,808,429, so that the Company's share capital has changed to amounting to 67,083,561,082 shares.

On year 2020, the Company issued 11,824,894,601 C series shares or amounted Rp 1,182,489,460,100.

Holder of these shares are entitled to dividends declared from time to time and are entitled to one vote per share at general meetings of the Company, and also entitled to the proceeds on winding up of the Company in proportion to the number of and amounts paid on the shares held. All rights attached to the Company's shares were owned by the Company until those shares are issued.

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih antara jumlah nilai nominal saham Perusahaan sehubungan dengan penawaran saham kepada masyarakat dan hasil bersih yang diterima dari penawaran saham kepada masyarakat tersebut. Rincian agio saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account represents the difference between nominal value of the Company's shares offered to the public and the actual net proceeds received from such public offerings. The details of additional paid-in-capital as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Agio saham dari Penawaran Umum Perdana	396.038.298.690	396.038.298.690	Premium on paid-in-capital on Initial Public Offering
Agio saham baru dari konversi utang ke modal	30.450.516.055	30.450.516.055	Premium on issuance of new shares from conversion of debt to capital
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas III	( 50.551.289.700)	( 50.551.289.700)	Shares premium from Limited Public Offering III
Agio saham dari penerbitan saham baru dari Waran Seri I	48.518.000.000	48.518.000.000	Shares premium from exercise of Series I Warrants
Agio saham dari penerbitan saham seri D pada tahun 2015	78.492.262.500	78.492.262.500	Shares premium from issuance of shares of series D in 2015
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas IV	248.843.429.539	248.843.429.539	Shares premium from Limited Offering IV
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependali	( 10.197.480.827)	( 10.197.480.827)	Difference arising from restructuring transactions of entity under common control
Agio saham hasil konversi waran dari Penawaran Umum Terbatas IV	<u>177.375.123.990</u>	<u>177.375.123.990</u>	Shares premium resulting from conversion of warrants from Limited Public Offering IV
<b>Neto</b>	<u><b>918.968.860.247</b></u>	<u><b>918.968.860.247</b></u>	<b>Net</b>



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR (Lanjutan)

Pada tanggal 17 Desember 2015 keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 50 per saham dengan nilai pelaksanaan Rp 75 per saham pada saat peningkatan modal ditempatkan tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D (Catatan 1c).

Pada tanggal 7 Februari 2017 Perusahaan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan Modal Disetor (HMETD) sejumlah 20.721.957.306 saham seri C. Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 100 per saham dan nilai pelaksanaan sebesar Rp 112 (Catatan 1c).

Pada tahun 2018, terdapat 5.007 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

Pada tahun 2019, terdapat 7.158 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan saham seri C hasil konversi waran dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 115. Dari transaksi ini Perusahaan mengakui selisih nilai antara nilai nominal dan harga pelaksanaan sebesar Rp 177.373.419.015 sebagai "Tambahan Modal Disetor".

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (Continued)

On dated 17 December 2015 gain on issuance of new shares represents the differences between nominal value Rp 50 per share to exercise value Rp 75 per share at the time increased its issued and paid shares without Right Issue (HMETD) totaling 3,139,690,500 D series shares (Note 1c).

On dated 7 February 2017 the Company increased the issued and paid in capital of the Company through the addition of Pre-emptive Rights Capital (HMETD) totaling 20,721,957,306 C series shares. The gain on the issuance of new shares represents the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise value of Rp 112 (Note 1c).

In 2018, there are 5,007 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

In 2019, there are 7,158 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

In 2020, the Company issued C series shares resulting from the conversion of warrants with an exercise price of Rp 115. From this transaction, the Company recognized the difference in value between the nominal value and the exercise price of Rp 177,373,419,015 as "Additional Paid-in-Capital".

23. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Akun ini merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas entitas anak dan entitas asosiasi, yang terutama berhubungan dengan transaksi yang mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual.

23. OTHER EQUITY COMPONENTS

This account represents the Company's share of the changes in equity of subsidiaries and associates, which relates to transactions which change the Company's percentage of ownership, and unrealized gains or losses from available-for-sale financial assets.

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	( 199.411.718.210)	( 199.411.718.210)

Differences from transactions with non-controlling interest

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA (Lanjutan)**

Pada tahun 2019, terdapat perubahan kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk semula 51,46% menjadi 51,44%. Selisih atas perubahan persentase tersebut adalah sebesar Rp 985.231.467.

Pada tahun 2020, PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk menjadi 15,04%. Selisih atas perubahan persentase kepemilikan Perusahaan terhadap entitas anak tersebut adalah sebesar Rp 195.296.371.570.

Sehingga pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 199.411.718.210.

**23. OTHER EQUITY COMPONENTS (Continued)**

*In 2019, there was a change of ownership in PT Natura City Developments Tbk, where ownership of the Company in PT Natura City Developments Tbk was originally 51.46% to 51.44%. The difference in the change in the percentage is Rp 985,231,467.*

*In 2020, there was a change of ownership in PT Natura City Developments Tbk, where ownership of the Company in PT Natura City Developments Tbk is 15.04%. The difference in the change percentage ownership the Company in that's subsidiaries amounting to Rp 195,296,371,570.*

*As of 31 December 2022 and 2021, the balance of the Company's equity components amounted to Rp 199,411,718,210 respectively.*

**24. SALDO LABA - DICADANGKAN**

Berdasarkan Undang-Undang Perusahaan Terbatas No. 40 Tahun 2007, Perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan umum sebesar minimum 20% dari saham Perusahaan yang diterbitkan dan disetor.

Guna memenuhi persyaratan perundang-undangan, Perusahaan telah mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum masing-masing sebesar Rp 11.700.000.000 dan Rp 10.700.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**24. RETAINED EARNINGS - APPROPRIATE**

*Under Limited Liability Law No. 40 Tahun 2007, the Company is required to set up a general reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.*

*In order to comply with the requirements of the Law, the Company has appropriated its retained earnings amounting to Rp 11,700,000,000 and Rp 10,700,000,000 as of 31 December 2022 and 2021, respectively.*

**25. PENDAPATAN NETO**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	435.217.398.198	703.076.264.542
Hotel, restoran dan taman hiburan	165.401.818.668	127.928.013.351
Pengelolaan kota	<u>71.681.049.822</u>	<u>79.705.070.472</u>
<b>T o t a l</b>	<u>672.300.266.688</u>	<u>910.709.348.365</u>

**25. NET REVENUES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Third parties</b>		
Sales of developed land, residential houses, shop houses and apartment	435.217.398.198	703.076.264.542
Hotel, restaurant and amusement park	165.401.818.668	127.928.013.351
Town management	<u>71.681.049.822</u>	<u>79.705.070.472</u>
<b>T o t a l</b>	<u>672.300.266.688</u>	<u>910.709.348.365</u>

Ekshibit E/121

Exhibit E/121

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN NETO (Lanjutan)

Rincian pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan bersih:

25. NET REVENUES (Continued)

Detail of revenue from a customer exceeding 10% of net revenue:

	2022	%	2021	%	
<b>Pihak ketiga</b>					<b>Third parties</b>
PT Tiga Dua Delapan	183.600.000.000	27,31	-		PT Tiga Dua Delapan
PT Gili Tirta Anugerah	112.386.895.200	16,72	-		PT Gili Tirta Anugerah
PT Genting Properti Nusantara	-		225.000.000.000	24,71	PT Genting Properti Nusantara
PT Genting Properti Cemerlang	-		177.409.891.239	19,48	PT Genting Properti Cemerlang
<b>Total</b>	<b>295.986.895.200</b>	<b>44,03</b>	<b>402.409.891.239</b>	<b>44,19</b>	<b>Total</b>

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

26. COST OF REVENUES

	2022	2021	
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen (Catatan 8)	108.487.387.467	163.671.376.110	Sales of developed land, residential houses, shophouses and apartment (Note 8)
Pengelolaan kota Hotel, restoran dan taman hiburan	54.267.388.881	58.458.352.533	Town management Hotel, restaurant and amusement park
Penyusutan (Catatan 12)	68.514.460.176	54.834.566.264	Depreciation (Note 12)
Lain - lain	3.522.579.003	3.446.189.919	Others
	228.398.315	1.446.824.640	
<b>Total</b>	<b>235.020.213.842</b>	<b>281.857.309.466</b>	<b>Total</b>

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan.

As of 31 December 2022 and 2021, no purchases exceeding 10% of the total cost of revenue.

27. BEBAN PENJUALAN

27. SELLING EXPENSES

	2022	2021	
Beban iklan dan pemasaran	19.216.506.575	15.959.828.690	Advertising and marketing
Gaji dan tunjangan	5.295.414.445	5.703.401.623	Salaries and allowances
Sewa	1.415.965.509	1.101.036.374	Rent
Honorarium tenaga ahli	1.287.692.260	2.294.149.648	Professional fees
Utilitas	1.366.183.999	1.030.347.513	Utilities
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 150 juta)	101.684.027	100.426.375	Others (each amount below Rp 150 million)
<b>Total</b>	<b>28.683.446.815</b>	<b>26.189.190.223</b>	<b>Total</b>

Ekshibit E/122

Exhibit E/122

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI	2022	2021	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	87.939.814.593	77.470.398.898	Salaries and employee benefits
Honorarium tenaga ahli	23.046.384.713	48.350.304.124	Professional fees
Penyusutan (Catatan 12)	9.120.606.163	8.292.744.864	Depreciation (Note 12)
Transportasi dan perjalanan dinas	8.562.864.979	2.681.545.105	Transportation and traveling
Perbaikan dan pemeliharaan	5.949.379.854	6.853.221.807	Repairs and maintenance
Pajak dan perijinan	5.179.866.086	2.912.061.085	Taxes and licenses
Perlengkapan kantor	4.926.239.964	3.753.816.168	Office supplies
Beban manajemen	3.237.934.863	3.507.535.864	Management fee
Sumbangan dan jamuan	1.707.162.694	1.599.825.820	Donation and entertainment
Utilitas	1.423.238.377	2.441.167.518	Utilities
S e w a	1.420.665.057	1.386.740.679	R e n t
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	17.244.230.789	42.740.174.549	Others (each amount below Rp 500 milion)
<b>T o t a l</b>	<b>169.758.388.132</b>	<b>201.989.536.481</b>	<b>T o t a l</b>
<hr/>			
29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA	2022	2021	
<b>Pendapatan operasional lainnya</b>			<b>Other operating income</b>
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 6)	34.410.435.908	-	Recovery of uncollectible accounts (Note 6)
Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 12)	6.957.468.792	362.219.296	Gain on disposal of property and equipment (Note 12)
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi (Catatan 20)	3.576.118.501	-	Adjustment due to changes in the attribution method (Note 20)
S e w a	1.731.935.310	43.025.372.235	R e n t
Penghapusan imbalan kerja (Catatan 20)	1.081.236.770	-	Write-off of employee benefit (Note 20)
Denda konsumen	314.515.994	792.663.401	Customer penalties
Pendapatan pembatalan penjualan	223.442.146	1.728.797.411	Income of sales cancellation
Keuntungan penjualan properti investasi (Catatan 13)	-	194.769.000.000	Gain on disposal of investment property (note 13)
Lain-lain	50.806.868.671	9.495.499.199	O t h e r s
<b>T o t a l</b>	<b>99.102.022.092</b>	<b>250.173.551.542</b>	<b>T o t a l</b>
<hr/>			
<b>Beban operasi lainnya</b>			<b>Other operating expense</b>
Rugi selisih kurs yang belum terealisasi	34.610.877.904	8.083.886.059	Unrealized foreign exchange loss
Penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 9)	24.310.000.000	-	Impairment of land for Development (Note 9)
Beban pajak	14.839.131.360	7.059.010.023	Tax expense
Penghapusan piutang usaha	5.270.065.911	1.600.331.627	Write off of trade receivable
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	1.413.528.231	366.870.382	Allowance for impairment losses of trade receivable receivable (Note 6)
Penurunan nilai property investasi (Catatan 13)	1.166.611.133	815.338.867	Impairment of investment property (Note 13)
Beban administrasi	469.009.085	204.649.197	Administration expense
Lain-lain	46.347.601.800	68.228.278.856	O t h e r s
<b>T o t a l</b>	<b>128.426.825.424</b>	<b>86.358.365.011</b>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. BEBAN KEUANGAN

Beban bunga dan beban keuangan lainnya atas pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 343.323.304.223 dan Rp 261.670.368.017 untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021.

30. FINANCE COSTS

Interest and other financing charges for on long term loans amounted to Rp 343,323,304,223 and Rp 261,670,368,017 for the period/year ended 31 December 2022 and 2021, respectively.

31. LABA PER SAHAM

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022	2021
(Rugi) laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(163.158.846.874)	261.472.609.470
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	67.083.561.082	67.083.561.082
(Rugi) laba per saham dasar/dilusian	2,43	3,90

31. EARNINGS PER SHARE

The following are the computation of earnings per share for the period/year ended 31 December 2022 and 2021:

(Loss) net profit attributable to owners of the parent Company  
Weighted average number of ordinary shares outstanding  
Basic/diluted (loss) earnings per share

32. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

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

32. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat dari Hubungan/ Nature of Relationships	Sifat dari Transaksi/ Nature of Transactions
PT Bintang Emerald Perdana	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha dan utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties
PT Cakrawala Bintang Unggulan	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties
PT Jakarta Polo and Equestrian	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties
PT Royal Sentul Resort Hotel	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha dan utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties
PT Sakti Generasi Perdana	Pemegang saham/ Shareholder	Piutang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties
PT Group Seventy Asia	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha dan utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties
PT Serumpun Lestari Sejahtera	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha dan utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties
PT Langgeng Sakti Persada	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties
PT Sentul Investindo	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade receivables related parties
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/Formerly PT Sentul Summit Development)	Entitas asosiasi/ Associate	Uang muka pelanggan/ Customer deposit

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Hubungan dan sifat saldo akun atau transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

PT Padang Golf Bukit Sentul	Entitas asosiasi/ Associate
PT Sukses Pratama Gemilang	Entitas asosiasi/ Associate

Rincian saldo akun-akun dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

32. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows: (Continued)

Utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade payables related parties
Utang pihak berelasi non-usaha/ Non-trade payables related parties

The details of accounts with related parties are as follows:

	Jumlah / Amount		Persentase terhadap total aset/liabilitas (%)/ Percentage of total asset/ liabilities (%)		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Piutang pihak berelasi non-usaha</b>					<b>Non-trade receivables related parties</b>
PT Bintang Emerald Perdana	26.784.576.873	27.417.950.000	0,16	0,16	PT Bintang Emerald Perdana
PT Sakti Generasi Perdana	1.487.697.171	1.487.697.171	0,01	0,01	PT Sakti Generasi Perdana
PT Sentul Investindo	70.860.000	70.860.000	0,00	0,00	PT Sentul Investindo
PT Jakarta Polo and Equestrian	-	5.132.424.752	0,00	0,03	PT Jakarta Polo and Equestrian
PT Cakrawala Bintang Unggulan	-	4.609.250.000	0,00	0,03	PT Cakrawala Bintang Unggulan
PT Royal Sentul Resort Hotel	-	1.871.730.738	0,00	0,01	PT Royal Sentul Resort Hotel
PT Group Seventy Asia	-	199.648.000	0,00	0,00	PT Group Seventy Asia
PT Serumpun Lestari Sejahtera	-	196.192.815	0,00	0,00	PT Serumpun Lestari Sejahtera
PT Langgeng Sakti Persada	-	76.394.950	0,00	0,00	PT Langgeng Sakti Persada
Sub-total	28.343.134.044	41.062.148.426	0,17	0,24	Sub-total
Penyisihan penurunan nilai	( 50.352.000)	( 7.254.155.490)	0,00	( 0,04)	Allowance for impairment
<b>Neto</b>	<b>28.292.782.044</b>	<b>33.807.992.936</b>	<b>0,17</b>	<b>0,20</b>	<b>Net</b>

Perusahaan melakukan penghapusan piutang Berdasarkan Berita Acara Penghapusan Piutang No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 pada tanggal 28 Desember 2022, Perusahaan melakukan penghapusan piutang baik sebagian maupun keseluruhan dengan jumlah sebesar Rp 7.203.803.490 karena Perusahaan berasumsi bahwa piutang tersebut tidak akan tertagih.

The Company writes-off other receivables based on the Minutes of write-off of Receivables No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 on 28 December 2022, the Company has written off receivables in whole amounted to Rp 7,203,803,490 because the Company assumes that these receivables will not be collected.

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Saldo awal	7.254.155.490	7.254.155.490	Beginning balance
Penghapusan penyisihan penurunan nilai	( 7.203.803.490)	-	Write-off of uncollectible accounts
<b>Saldo akhir</b>	<b>50.352.000</b>	<b>7.254.155.490</b>	<b>Ending balance</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

32. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

	Jumlah / Amount		Persentase terhadap total aset/liabilitas (%) / Percentage of total asset/ liabilities (%)		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>Utang pihak berelasi non-usaha</b>					<b>Non-trade payables related parties</b>
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6.918.676.096	7.114.868.912	0,10	0,11	PT Serumpun Lestari Sejahtera
PT Royal Sentul Resort Hotel	5.993.752.000	5.993.752.000	0,09	0,09	PT Royal Sentul Resort Hotel
PT Padang Golf Bukit Sentul	4.641.074.106	4.641.074.106	0,07	0,07	PT Padang Golf Bukit Sentul
PT Group Seventy Asia	3.566.086.817	3.566.086.817	0,05	0,05	PT Group Seventy Asia
PT Sukses Pratama Gemilang	2.970.331.390	2.970.331.390	0,04	0,04	PT Sukses Pratama Gemilang
PT Bintang Emerald Perdana	1.000.000	1.000.000	0,00	0,00	PT Bintang Emerald Perdana
<b>T o t a l</b>	<b>24.090.920.409</b>	<b>24.287.113.225</b>	<b>0,35</b>	<b>0,36</b>	<b>T o t a l</b>
<b>Uang muka pelanggan</b>					<b>Customer deposit</b>
PT Izumi Sentul Realty	1.114.657.021.541	1.114.657.021.541	17,32	18,06	PT Izumi Sentul Realty

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

- Piutang pihak berelasi non-usaha dari Jakarta Polo and Equestrian, PT Royal Sentul Resort Hotel dan PT Sakti Generasi Perdana merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman.
- Piutang pihak berelasi non-usaha dari PT Bintang Emerald Perdana (BEP) dan PT Cakrawala Bintang Unggulan merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja. Piutang tersebut dikenakan bunga sebesar 6%, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (demandable).
- Utang pihak berelasi non-usaha dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia, PT Sentul City Property dan PT Sukses Pratama Gemilang merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan utang pihak berelasi non-usaha yang tidak dikenakan bunga yang digunakan untuk operasional, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (demandable).
- Uang muka pelanggan kepada PT Izumi Sentul Realty merupakan penjualan atas 3 tower apartemen.
- Non-trade receivables related parties from Jakarta Polo and Equestrian, PT Royal Sentul Resort Hotel and PT Sakti Generasi Perdana are financial transaction with related parties, which the transactions constitute a bailout for working capital is not subject to interest, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender.
- Non-trade receivables related parties from PT Bintang Emerald Perdana (BEP) and PT Cakrawala Bintang Unggulan are financial transaction with related parties, which the transactions constitute a bailout for working capital. These receivables subject to interest of 6%, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender.
- Non-trade payable related parties from PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia, PT Sentul City Property and PT Sukses Pratama Gemilang are financial transaction with related parties, which the transactions are non-trade payables related parties are not subject to interest and used for operational activity, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (demandable).
- Customer deposits to PT Izumi Sentul Realty pertain to sale of 3 towers apartment.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Grup dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan.

Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen, maka Grup akan mengenakan denda.

Tabel di bawah ini merangkum paparan maksimum gross risiko kredit dari setiap kelas keuangan aset sebelum memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>			<b>Amortized cost</b>
Bank dan setara kas	289.895.954.488	314.806.193.730	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	282.761.595.748	218.936.385.266	Trade receivables
Piutang pihak berelasi non-usaha	28.343.134.047	41.062.148.426	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan lancar lainnya	353.845.636.114	553.743.313.904	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	370.388.920.905	42.894.220.270	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<u>1.325.235.241.302</u>	<u>1.171.442.261.596</u>	<b>T o t a l</b>

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policy aims to identify and analyze the financial risks faced by the Group, setting risk limits and appropriate controls are appropriate and to oversee compliance with the limits established.

Financial risk management policy implemented by the Group relative to these risks are as follows:

a. Credit Risk

Credit risk of the Group relate to manage trade receivables. The Group supervise the collectibility of trade receivables in a timely manner and also conducts a review of individual customer accounts on a regular basis to assess the probability of failure of collection and provide an allowance based on the results of the review.

In managing collection of receivables, the Group do intensive monitoring, by sending statement of accounts to customers based on Standard Operational Procedures (SOP).

The Group will charge penalties to the customers upon late payment.

The table below summarizes the gross maximum exposure to credit risk of each class of financial assets before taking into account any collateral held or other credit enhancements as of 31 December 2022 and 2021.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Analisis aging aset keuangan Grup berikut:

Aging analyses of the Group financial assets are as follows:

31 Desember 2022	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Not past due and not impaired	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	T o t a l	31 Desember 2022
		1-3 Bulan/Month	3-6 Bulan/Month	6-12 Bulan/Month	> 12 Bulan/Month			
Biaya perolehan diamortisasi								Amortized cost
Bank dan setara kas	289.895.954.488	-	-	-	-	-	289.895.954.488	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	82.354.006.544	6.702.518.211	88.294.356.215	2.073.023.243	44.242.440.076	59.095.251.459	282.761.595.748	Trade receivables
Piutang pihak berelasi non-usaha	28.292.782.047	-	-	-	-	50.352.000	28.343.134.047	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan lancar lainnya	331.486.289.033	-	-	-	-	22.359.347.081	353.845.636.114	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	370.388.920.905	-	-	-	-	-	370.388.920.905	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<b>1.102.417.953.017</b>	<b>6.702.518.211</b>	<b>88.294.356.215</b>	<b>2.073.023.243</b>	<b>44.242.440.076</b>	<b>81.504.950.540</b>	<b>1.325.235.241.302</b>	<b>T o t a l</b>

31 Desember 2021	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Not past due and not impaired	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	T o t a l	31 Desember 2021
		1-3 Bulan/Month	3-6 Bulan/Month	6-12 Bulan/Month	> 12 Bulan/Month			
Biaya perolehan diamortisasi								Amortized cost
Bank dan setara kas	314.806.193.730	-	-	-	-	-	314.806.193.730	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	99.523.164.124	2.530.383.822	1.041.383.981	2.107.253.896	21.642.040.307	92.092.159.136	218.936.385.266	Trade receivables
Piutang pihak berelasi non-usaha	33.807.992.936	-	-	-	-	7.254.155.490	41.062.148.426	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan lancar lainnya	531.383.966.823	-	-	-	-	22.359.347.081	553.743.313.904	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	42.894.220.270	-	-	-	-	-	42.894.220.270	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<b>1.022.415.537.883</b>	<b>2.530.383.822</b>	<b>1.041.383.981</b>	<b>2.107.253.896</b>	<b>21.642.040.307</b>	<b>121.705.661.707</b>	<b>1.171.442.261.596</b>	<b>T o t a l</b>

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

Below is the classification of the Group' financial assets that are neither past-due nor impaired.

31 Desember 2022	Tingkat atas/ High grade	Tingkat standar/ Standard grade	T o t a l	31 Desember 2022
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Bank dan setara kas	289.895.954.488	-	289.895.954.488	Cash in bank and cash equivalents
Piutang usaha	-	82.354.006.544	82.354.006.544	Trade receivables
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	28.292.782.047	28.292.782.047	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan lancar lainnya	-	331.486.289.033	331.486.289.033	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	370.388.920.905	370.388.920.905	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<b>289.895.954.488</b>	<b>812.521.998.529</b>	<b>1.102.417.953.017</b>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

<u>31 Desember 2021</u>	<u>Tingkat atas/ High grade</u>	<u>Tingkat standar/ Standard grade</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2021</u>
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>				<b>Amortized cost</b>
Bank dan setara kas	314.806.193.730	-	314.806.193.730	Cash in bank and cash equivalents
Piutang usaha	-	99.523.164.124	99.523.164.124	Trade receivables
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	33.807.992.936	33.807.992.936	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan lancar lainnya	-	531.383.966.823	531.383.966.823	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	42.894.220.270	42.894.220.270	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<u>314.806.193.730</u>	<u>707.609.344.153</u>	<u>1.022.415.537.883</u>	<b>T o t a l</b>

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas di bank dan setara kas sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Group have assessed the credit quality of their cash in bank and cash equivalents as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks that have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan catatan penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The Company and subsidiaries's other financial assets are categorized based on the collection record with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

1. Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan dikontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

1. High level - Certainty obtained from counterparties contracted to comply without much effort to collect.
2. Standard level - Some reminder follow-ups are performed to obtain certainty from the counterparties.

b. Risiko Likuiditas

b. Liquidity Risk

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual.

The liquidity risk exposure of the Group arise primarily from the placement of excess funds arising from collections after deducting disbursements to support the business activities of the Group. The Group manage liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

The Group are also implementing prudent liquidity risk management by maintaining adequate cash balance derived from collections placing excess cash in financial instruments with low risk but providing adequate returns and paying attention to reputation and credibility of financial institutions.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

The Group apply liquidity risk management by establishing sufficient cash balances that arose from customers' receivable collection or other resources.

Risiko likuiditas timbul apabila Grup menemukan kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Liquidity risk arises when the Group encounter difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

Grup mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodik dan melakukan *monitoring* atas realisasinya. Grup menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan *rating* yang dapat dipertanggungjawabkan.

The Group manage liquidity by making the plan revenue and expenditure in the form of periodic cash flows planning and monitoring of their realization. The Group' put the excess of cash in financial instruments with low risk but provide adequate returns on financial institutions that have credibility and rating may be applied.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

The table below summarizes the maturity profile of the Group' financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2022 and 2021:

<u>31 Desember 2022</u>	<u>Permintaan segera atau antara satu tahun/ Immediate demand or between one year</u>	<u>Lebih dari satu tahun/ More than one year</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2022</u>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				<b>Financial Liabilities</b>
Pinjaman bank jangka pendek	468.992.251.930	-	468.992.251.930	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	143.977.068.958	123.384.122.680	267.361.191.638	Trade payables - third parties
Liabilitas keuangan lainnya	791.095.278.519	419.837.011.313	1.210.932.289.832	Other financial liabilities
Beban akrual	410.284.630.202	-	410.284.630.202	Accrued expenses
Utang pihak berelasi non-usaha	24.092.920.409	-	24.092.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	<u>123.300.944.243</u>	<u>1.864.414.062.992</u>	<u>1.987.715.007.235</u>	Long-term debts
<b>T o t a l</b>	<u>1.961.743.094.261</u>	<u>2.407.635.196.985</u>	<u>4.369.378.291.246</u>	<b>T o t a l</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

<u>31 Desember 2021</u>	<u>Permintaan segera atau antara satu tahun/ Immediate demand or between one year</u>	<u>Lebih dari satu tahun/ More than one year</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2021</u>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				<b>Financial Liabilities</b>
Pinjaman bank jangka pendek	288.656.564.082	-	288.656.564.082	Short-term bank loans
Utang usaha - Pihak ketiga	59.235.326.332	238.826.153.946	298.061.480.278	Trade payables - Third parties
Liabilitas keuangan lainnya	372.253.852.297	796.835.318.047	1.169.089.170.344	Other financial liabilities
Beban akrual	295.962.727.940	-	295.962.727.940	Accrued expenses
Utang pihak berelasi non-usaha	-	24.289.113.225	24.289.113.225	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	<u>247.956.937.296</u>	<u>1.694.912.378.646</u>	<u>1.942.869.315.942</u>	Long-term debts
<b>T o t a l</b>	<u><u>1.264.065.407.947</u></u>	<u><u>2.754.862.963.864</u></u>	<u><u>4.018.928.371.811</u></u>	<b>T o t a l</b>

c. Risiko Tingkat Bunga

c. Interest Rate Risk

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Instrumen keuangan tingkat bunga mengambang keuangan tunduk pada risiko tingkat bunga arus kas.

The Group' exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group' long-term bank loans with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flows interest rate risk.

Grup selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Grup sebelum menyetujui pinjaman tersebut.

The Group always perform an analysis of the impact of interest rates on operating costs and the ability of the Group before approving the loan.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

The Group manage its interest rate by analyzing movement of interest rates determining the composition of the loan portofolio of fixed and variable interest rates.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

c. Interest Rate Risk (Continued)

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Dengan semua variabel lainnya tetap konstan, pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi melalui dampak atas mengambang pinjaman bank jangka panjang tarif sebagai berikut:

The table below demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on long-term bank loans as of 31 Desember 2022 and 2021. With all other variables held constant, the Group' income before tax is affected through the impact on floating rate of long-term bank loans as follows:

	Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ Increase/Decrease in Interest Rates	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ Effect on Income Before Tax	
<u>31 Desember 2022</u>	+1%	( 16.369.623.367)	<u>31 December 2022</u>
	-1%	16.369.623.367	
<u>31 Desember 2021</u>	+1%	( 15.210.548.717)	<u>31 December 2021</u>
	-1%	15.210.548.717	

Gerakan diasumsikan dalam basis poin untuk analisis sensitivitas suku bunga didasarkan pada lingkungan pasar saat ini diamati.

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment.

Tidak ada dampak terhadap jumlah ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

There is no impact on the Group' equity other than those already affecting the consolidated statements of comprehensive income.

d. Risiko Mata Uang Asing

d. Foreign Currency Risk

Eksposur Grup terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usaha dan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Grup meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

The Company and subsidiaries' exposure to foreign currency exchange risk arises mainly from the fair value of future cash flows pertaining to foreign-currency denominated cash and cash equivalents, trade payables and loans that may fluctuate because of changes in foreign currency exchange rates. In managing the risk, the Group minimizes transaction in foreign currency and monitoring the movement in foreign currency exchange rate.

Ekshibit E/132

Exhibit E/132

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Risiko Mata Uang Asing (Lanjutan)

d. Foreign Currency Risk (Continued)

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
<b>U S D</b>			<b>U S D</b>
<b>A s e t</b>			<b>A s s e t s</b>
Kas dan setara kas	205.615.182	189.560.592	Cash and cash equivalents
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Pinjaman jangka panjang	( 120.827.499.226)	( 131.001.642.213)	Long-term debt
<b>Liabilitas neto</b>	<b>( 120.621.884.044)</b>	<b>( 130.812.081.621)</b>	<b>Net liabilities</b>
<b>USD Setara</b>	<b>( 7.667.782)</b>	<b>( 9.167.569)</b>	<b>USD Equivalent</b>
<b>H K D</b>			<b>H K D</b>
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Pinjaman jangka panjang	( 250.302.060.000)	( 226.900.160.000)	Long term debt
<b>Liabilitas neto</b>	<b>( 250.302.060.000)</b>	<b>( 226.900.160.000)</b>	<b>Net liabilities</b>
<b>HKD Setara</b>	<b>( 124.000.000)</b>	<b>( 124.000.000)</b>	<b>HKD Equivalent</b>

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba (rugi) sebelum pajak dan ekuitas Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The table below shows the sensitivity that has the possibility of changes in foreign exchange rates, assuming all variables are fixed, to profit (loss) before tax and equity of the Group on 31 December 2022 and 31 December 2021.

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
<b><u>Menguat 1 %</u></b>			<b><u>Increase 1%</u></b>
Laba sebelum pajak	( 3.708.700.103)	( 3.577.122.479)	Income before tax
Ekuitas	( 2.892.786.080)	( 2.790.155.534)	Equity
<b><u>Melemah 1%</u></b>			<b><u>Decrease 1%</u></b>
Laba sebelum pajak	3.708.700.103	3.577.122.479	Income before tax
Ekuitas	2.892.786.080	2.790.155.534	Equity

34. PENGELOLAAN PERMODALAN

34. CAPITAL MANAGEMENT

Tujuan utama pengelolaan permodalan Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Group' capital management is to ensure that the Group' maintain a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. PENGELOLAAN PERMODALAN (Lanjutan)

Grup mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

Grup memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio *gear* yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Grup memasukkan utang bersih, pinjaman bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang usaha - pihak ketiga, utang pihak berelasi non-usaha, beban akrual dan liabilitas keuangan lainnya, dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup.

Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Grup.

34. CAPITAL MANAGEMENT (Continued)

The Group manage its capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares.

The Group monitor capital using a gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt. The Group include within net debt, short-term bank loans, long-term laon, trade payable - third parties, non-trade payable related parties, accrued expenses and other financial liabilities, less cash and cash equivalents. Capital includes equity attributable to the equity holders of the Group.

There were no changes from the previous period for the Group' capital management.

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Pinjaman bank jangka pendek	468.992.251.930	288.656.564.082	Short-term bank loans
Utang usaha - Pihak ketiga	267.361.191.638	298.061.480.278	Trade payables - Third parties
Utang pihak berelasi non-usaha	24.092.920.409	24.289.113.225	Non-trade payables related parties
Liabilitas keuangan lainnya	1.210.932.289.832	1.169.089.170.344	Other financial liabilities
Biaya akrual	410.284.630.202	295.962.727.940	Accrued expenses
Pinjaman jangka panjang	<u>1.987.715.007.235</u>	<u>1.942.869.315.942</u>	Long-term debts
Sub-total	4.369.378.291.246	4.018.928.371.811	Sub-total
Dikurangi: Kas dan setara kas	( 290.278.108.770)	( 315.190.921.856)	Less: Cash and cash equivalents
Utang neto	4.079.100.182.476	3.703.737.449.955	Net debt
Total ekuitas	<u>10.323.210.840.150</u>	<u>10.486.049.543.695</u>	Total equity
<b>T o t a l</b>	<u>14.402.311.022.626</u>	<u>14.189.786.993.650</u>	<b>T o t a l</b>
<b>Rasio gear</b>	<u>28,32%</u>	<u>26,10%</u>	<b>Gearing ratio</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan dengan kategori nilai tercatat jumlah dan wajar semua instrumen keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

35. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Set out below is a comparison by category of carrying amount and fair values of all the Group financial instruments as of 31 December 2022 and 2021.

<u>31 Desember 2022</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>31 December 2022</u>
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>			<b>Amortized cost</b>
Kas dan setara kas	290.278.108.770	290.278.108.770	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	223.666.344.289	223.666.344.289	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	331.486.289.033	331.486.289.033	Other current financial assets
Piutang pihak berelasi non-usaha	28.292.782.044	28.292.782.044	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	370.388.920.905	370.388.920.905	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<b>1.244.112.445.041</b>	<b>1.244.112.445.041</b>	<b>T o t a l</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
<b>Pinjaman yang diberikan</b>			<b>Loan and borrowings</b>
Pinjaman bank jangka pendek	468.992.251.930	468.992.251.930	Short-term bank loans
Utang usaha jangka panjang	143.977.068.958	143.977.068.958	Long term trade payables
Liabilitas keuangan lainnya	1.210.932.289.832	1.210.932.289.832	Other short-term liabilities
Biaya akrual	410.284.630.202	410.284.630.202	Accrued expenses
Utang pihak berelasi non-usaha	24.092.920.409	24.092.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	1.987.715.007.235	1.987.715.007.235	Long-term debts
<b>T o t a l</b>	<b>4.245.994.168.566</b>	<b>4.245.994.168.566</b>	<b>T o t a l</b>
<u>31 Desember 2021</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>31 December 2021</u>
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>			<b>Amortized cost</b>
Kas dan setara kas	315.190.921.856	315.190.921.856	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	126.844.226.130	126.844.226.130	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	531.383.966.823	531.383.966.823	Other current financial assets
Piutang pihak berelasi non-usaha	33.807.992.936	33.807.992.936	Non-trade receivables related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	42.894.220.270	42.894.220.270	Other non-current financial assets
<b>T o t a l</b>	<b>1.050.121.328.015</b>	<b>1.050.121.328.015</b>	<b>T o t a l</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
<b>Pinjaman yang diberikan</b>			<b>Loan and borrowings</b>
Pinjaman bank jangka pendek	288.656.564.082	288.656.564.082	Short-term bank loans
Utang usaha	59.235.326.332	59.235.326.332	Trade payables
Liabilitas keuangan lainnya	1.169.089.170.344	1.169.089.170.344	Other short-term liabilities
Beban akrual	295.962.727.940	295.962.727.940	Accrued expenses
Utang pihak berelasi non-usaha	24.289.113.225	24.289.113.225	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	1.942.869.315.942	1.942.869.315.942	Long-term debts
<b>T o t a l</b>	<b>3.780.102.217.865</b>	<b>3.780.102.217.865</b>	<b>T o t a l</b>



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang pihak berelasi non-usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang pihak berelasi non-usaha - pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya dan beban akrual mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai wajar liabilitas sewa yang tercatat pada pinjaman jangka panjang diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
3. Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, di mana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian:

- Tingkat 1 : dikutip (d disesuaikan) harga di pasar aktif untuk aset yang identik atau kewajiban;
- Tingkat 2 : teknik lainnya yang semua masukan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar direkam diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan
- Tingkat 3 : teknik yang menggunakan input yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar rekaman yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

Instrumen keuangan diukur pada nilai wajar adalah sebagai berikut:

31 Desember 2022	Nilai tercatat/ Carrying amount	Tingkat 1/ Level 1	Tingkat 2/ Level 2	Tingkat 3/ Level 3	31 December 2022
Liabilitas keuangan lainnya					Other financial liabilities
Pinjaman jangka panjang	1.987.715.007.235	-	-	1.987.715.007.235	Long-term loans

35. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Groups:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables, non-trade receivable related parties, other current financial assets, other non-current financial assets, short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities and accrued expenses approximate their carrying values due to their short-term nature.
2. The fair values of lease liabilities are recorded in long-term loans are estimated by discounting future cash flows.
3. The carrying amount of long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

- Level 1 : quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 : other techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly; and
- Level 3 : techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

Financial instruments measured at fair value are as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

35. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar  
(Lanjutan)

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy  
(Continued)

31 Desember 2021	Nilai tercatat/ Carrying amount	Tingkat 1/ Level 1	Tingkat 2/ Level 2	Tingkat 3/ Level 3	31 December 2021
Liabilitas keuangan lainnya					Other financial liabilities
Pinjaman jangka panjang	1.942.869.315.942	-	-	1.942.869.315.942	Long-term loans

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

As of 31 Desember 2022 and 2021 there was no transfer between the fair value measurement Level 1 and Level 2 and no transfers into and out of Level 3 fair value measurements.

36. SEGMENT OPERASI

36. OPERATION SEGMENT

Grup mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen operasi real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari restoran, taman hiburan, dan pengelolaan kota.

The Group classify and evaluate operation segment of real estate as a major reportable segment. Other segments that are classified under "Others" consist of restaurant, amusement park, and town management.

Segmen operasi dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

The operation segment are managed under separate legal entities, because each entity offers different services and products. All intersegment transactions have been eliminated.

31 Desember 2022	Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate	Segmen Lain-lain/ Other Segments	Jumlah Segmen/ Total Segments	31 December 2022
<b>Segmen Primer:</b>				<b>Primary Segment:</b>
Pendapatan ekstern	435.217.398.198	237.082.868.490	672.300.266.688	External revenue
Hasil segmen	326.730.010.731	110.550.042.115	437.280.052.846	Segment results
Beban usaha	( 156.706.399.431)	( 41.735.435.516)	( 198.441.834.947)	Operating expenses
Beban lain-lain, Bersih	( 384.471.438.826)	( 20.211.410.840)	( 404.682.849.666)	Other expense, Net
Laba (rugi) sebelum beban pajak Penghasilan	( 214.447.827.526)	48.603.195.759	( 165.844.631.767)	Income (loss) before income tax expense
Total beban pajak penghasilan	( 494.600.480)	( 743.559.328)	( 1.238.159.808)	Total income tax expense
Laba (rugi) neto tahun berjalan	( 214.942.428.006)	47.859.636.431	( 167.082.791.575)	Net Income (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	2.803.199.600	1.440.888.430	4.244.088.030	Other comprehensive income
Kepentingan non-pengendali	3.923.944.701	-	3.923.944.701	Non-controlling interest
Total laba (rugi) komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	( 208.215.283.705)	49.300.524.861	( 158.914.758.844)	Total comprehensive income (loss) after non-controlling interest
<b>Informasi lainnya:</b>				<b>Other information:</b>
Aset segmen	23.358.181.279.128	393.103.520.469	23.751.284.799.597	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	( 6.878.708.799.393)	( 150.815.736.397)	( 7.029.524.535.790)	Elimination of intersegment assets
<b>Neto</b>	<b>16.479.472.479.735</b>	<b>242.287.784.072</b>	<b>16.721.760.263.807</b>	<b>Net</b>
Liabilitas segmen	8.338.484.729.386	408.839.909.099	8.747.324.638.485	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	( 2.217.010.056.994)	( 131.765.157.834)	( 2.348.775.214.828)	Elimination of intersegment liabilities
<b>Neto</b>	<b>6.121.474.672.392</b>	<b>277.074.751.265</b>	<b>6.398.549.423.657</b>	<b>Net</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

36. OPERATION SEGMENT (Continued)

31 Desember 2021	Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate	Segmen Lain-lain/ Other Segments	Jumlah Segmen/ Total Segments	31 December 2021
<b>Segmen Primer:</b>				<b>Primary Segment:</b>
Pendapatan ekstern	703.076.264.542	207.633.083.823	910.709.348.365	External revenue
Hasil segmen	540.857.505.102	87.994.533.797	628.852.038.899	Segment results
Beban usaha	( 190.624.702.896)	( 37.554.023.808)	( 228.178.726.704)	Operating expenses
Beban lain-lain, Bersih	( 167.865.327.769)	( 2.433.176.666)	( 170.298.504.435)	Other expense, Net
Laba sebelum beban pajak penghasilan	182.367.474.437	48.007.333.323	230.374.807.760	Income before income tax expense
Total beban pajak penghasilan	( 356.698.212)	( 747.758.668)	( 1.104.456.880)	Total income tax expense
Laba neto tahun berjalan	182.010.776.225	47.259.574.655	229.270.350.880	Net income for the year
Penghasilan komprehensif lain	4.610.058.406	1.694.098.864	6.304.157.270	Other comprehensive income
Kepentingan non-pengendali	32.202.258.590	-	32.202.258.590	Non-controlling interest
Total laba komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	218.823.093.221	48.953.673.519	267.776.766.740	Total comprehensive income after non-controlling interest
<b>Informasi lainnya:</b>				<b>Other information:</b>
Aset segmen	23.293.263.144.506	382.563.578.302	23.675.826.722.808	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	( 6.869.926.926.102)	( 150.910.458.545)	( 7.020.837.384.647)	Elimination of intersegment assets
<b>Neto</b>	<b>16.423.336.218.404</b>	<b>231.653.119.757</b>	<b>16.654.989.338.161</b>	<b>Net</b>
Liabilitas segmen	8.151.274.926.725	380.271.828.030	8.531.546.754.755	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	( 2.232.829.609.746)	( 129.777.350.543)	( 2.362.606.960.289)	Elimination of intersegment liabilities
<b>Neto</b>	<b>5.918.445.316.979</b>	<b>250.494.477.487</b>	<b>6.168.939.794.466</b>	<b>Net</b>

37. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS

- a. Pada tanggal 20 September 2015, Perusahaan dan PT AEON Mall Indonesia menandatangani perjanjian sewa seluas +/- 103.350 m<sup>2</sup> di kawasan Sentul City, Bogor dengan jangka waktu 20 tahun sejak serah terima bangunan yang diperkirakan selesai dibangun pada Oktober 2020 (Catatan 19b), 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 (Catatan 38).
- b. 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.

- a. On 20 September 2015, the Company and PT AEON Mall Indonesia had signed a lease agreement of +/- 103,350 m<sup>2</sup> at Sentul City area, Bogor for 20 years since the hand over of the building which is expected to be completed in October 2020 (Note 19b). The Company has sold AEON Mall Sentul City to PT AEON Mall Indonesia, and both parties agreed to terminate the lease agreement on 15 April 2021 (Note 38).
- b. Based on agreement letter dated 1 March 2011 between the Company and PT Makna Prakarsa Utama (MPU), the Company had appointed MPU as an executive broker to sell/market land and/or land and building that is located in Sentul City area. This agreement had extended on 26 February 2016 and will be end on 26 February 2021.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)**

c. 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.

d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga yaitu PT Inti Putra Bangun Jaya selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cadas Ngampar seluas 265.977 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 690.168.200.000 dan seluas 222.582 m<sup>2</sup> 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 (Catatan 10).

e. 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.

f. 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.

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)**

c. Based on the Agreement Letter dated 17 May 2013, explained GGEA agrees with PT Archipelago International Indonesia to re-branding, management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, property maintenance and control. Under this agreement, PT Archipelago International Indonesia will receive 2.5% of the Gross Income from Property Gross Operating Income (Hotel Neo Plus Green Savana) and will also receive incentive income at the specified rate. Based on the third addendum on dated 28 November 2018, duration of the agreement has been extended and effective from 1 January 2019 until 23 December 2023.

d. The Company entered into agreement with a third party name by PT Inti Putra Bangun Jaya as the agent for the purchase of land in Cadas Ngampar Village covering an area of 265,977 m<sup>2</sup> with total value Rp 690,168,200,000 and an area of 222,582 m<sup>2</sup> with total value Rp 669,694,450,000 to PT Swara Putra Semesta as the agent with term for 12 months starting in March 2020, the Company will pay the compensation amounting to Rp 750,000,000, respectively (Note 10).

e. Based on Bogor Regent Decree No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, dated 25 February 2022, the Government formed an Inventory team for the Control, Ownership, Use and Utilization of Land (IP4T) in order to resolve land conflicts between the Company and the community in Bojongkoneng Village and Cijayanti Village, Babakan Madang District. Until the reporting date, composition plan is still in the process of being settlement.

f. Based on the information disclosure letter dated 29 November 2021, referring to the Notary deed No. 124 by Notary Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. dated 26 November 2021, Notary in Central Jakarta, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Citra Gelora Raya. As of the date of the financial statements, there have been no transactions or activities regarding this Cooperation.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- g. Pada tanggal 1 April 2022, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 400.000.000.000 saham seri D, dengan nilai nominal sebesar Rp 50 per lembar saham dan meningkatkan modal disetor Perusahaan sebanyak 100.625.500.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 50 per lembar saham dari saham portepel.
- h. 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 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang menunggu proses kasasi.
- i. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Hardian Pramudita dan Agus Murdiyanto selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 November 2021, berkaitan dengan hak atas tanah Perseroan berdasarkan SHGB No. 2412 yang terletak di Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Berdasarkan putusan No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, gugatan pemohon ditolak seluruhnya
- j. 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 m<sup>2</sup> yang berdiri diatasnya yang terletak di Kampung Cikeas, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang menunggu putusan kasasi.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- g. On 1 April 2022, the Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting to increased the issued and paid up capital with pre-emptive rights totaling 400,000,000,000 D series shares. with a nominal value of Rp 50 per share and increase the paid-up capital of the company by 100,625,500,000 shares with a nominal value of Rp 50 per share of portfolio shares.
- h. The Company is currently undergoing court case against the law filed by Darsono and Ummi Salma as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 June 2021 and 10 November 2021, related to the control without rights over customary land rights of 142,412 m<sup>2</sup> located in Babakan Madang Village, Babakan Madang District, Bogor Regency, West Java Province. Until the reporting date, this case is still in the process of waiting for the cassation decision.
- i. The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Hardian Pramudita and Agus Murdiyanto as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 19 November 2021, relating to the Company's land rights based on SHGB No. 2412 located in Bojong Koneng, Babakan Madang District, Bogor Regency. Based on decision No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety.
- j. The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Rio Ricky Damanik as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 September 2021, relating to compensation for the destruction and destruction of a cocoa plantation, as well as a 200 m<sup>2</sup> house building that stands on it located in Cikeas Village, Bojong Koneng Village, Citeureup District, Bogor Regency. Until the reporting date, this case is still waiting for the cassation decision.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- k. 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.
- l. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Toip dan Ucok, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 28 Agustus 2018, berkaitan dengan tindak pidana penggelapan hak atas benda tidak bergerak, pemalsuan surat dan keterangan palsu. Pada tahun 2022, proses pengadilan sudah selesai.
- m. 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 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perkara ini sedang dalam tahap penyidikan.
- n. 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.
- o. 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 m<sup>2</sup> 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 perdamaian.
- k. The Company is currently undergoing a dispute filed by Sri Wiwik Prihatin as the applicant to the Bandung Administrative Court on 2021, related to the SHGB Dispute No. 2415 is located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang District, Bogor Regency owned by the Company on land which is controlled by Sri Wiwik Prihatin. Until the reporting date, this case is still in the process of being examined by appeal.
- l. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Toip and Ucok, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 28 August 2018, related to criminal acts of embezzlement of rights to immovable property, falsification of letters and false statements. In 2022 the litigation is over.
- m. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and H. Kadang, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 18 April 2019, related to the crime of fraud and embezzlement of the sale of 1000 m<sup>2</sup> of land located in Karang Tengah Village, Babakan Madang District, Bogor Regency. Until the reporting date, this case is currently under investigation.
- n. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Indra, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 15 August 2017, related to the criminal act of taking possession of the Company's land. Until the reporting date, this case is still in the process of being investigated.
- o. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Darwin Dahsyat Tjahradijaja, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 15 February 2019, related to the crime of forgery of documents on land covering an area of 2,000 m<sup>2</sup> which is part of SHGB No. 305, located in Karang Tengah Village on behalf of the Company. Until the reporting date, this case is still in the process of being consiliation.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)**

p. 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 aset kekayaan negara. Perusahaan diminta untuk tidak melakukan aktifitas apapun terhadap aset tersebut.

Berdasarkan surat No. 045/SC-DIR/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan memberikan tanggapan atas surat pemberitahuan No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022, bahwa Perusahaan memiliki ijin lokasi untuk menjalankan kegiatan usaha diantaranya sebagai berikut:

- No 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 seluas ± 2.465 hektar,
- No 591/460/Kpts/Huk/2008 seluas ± 503 hektar,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 seluas ± 180 hektar.

**37.SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)**

p. Based on letter No. S-979/KSB/2021 date 8 October 2021. From the Task Force for Handling State Claims and Bank Indonesia Liquidity Assistance (Satgas BLBI), the Company was asked to attend a meeting related to the clarification of the Company's land assets with a Certificate of Ownership (SHM) No. 38, 65, 73 and 74 which are located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang District, Bogor Regency. The land assets are claimed as collateral for the obligor which is currently in the process of being confiscated by the Committee for State Receivable Affairs in the context of recovering state collection rights from BLBI funds.

Based on letter No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021 from the Satgas BLBI, the Company was given a summons to remove the PT Sentul City sign on the ground in accordance with SHM No. 38 in the Bojong Koneng village.

Based on letter No. 005/SC-DIR/1/2021 dated 17 January 2022, the Company provided a response and explanation regarding the summons from the Task Force for Handling State Collection Rights and Bank Indonesia Liquidity Assistance (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021.

Based on letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022 from the Satgas BLBI, it is explained that there are land assets covering an area of 340 hectares located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang District which are assets handed over by obligors to the Government as collateral for the Settlement of Shareholders' Obligations or asset guarantees credit which is a state asset. The company is asked not to carry out any activities on these assets.

Based on letter No. 045/SC-DIR/III/2022 dated 8 March 2022, the Company responded to notification letter No S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022, that the Company has a location permit to carry out business activities including the following:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 covering an area of ± 2,465 hectares,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 covering an area of ± 503 hectares,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 covering an area of ± 180 hectares.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)**

Berdasarkan surat No. 065/SC-DIR/IV/2022 tanggal 4 April 2022, Perusahaan meminta klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah bersertifikat SHGB PT Sentul City Tbk pada tanggal 30 Maret 2022 di Desa Bojong Koneng, disertai dengan lampiran 5 sertifikat SHGB atas nama PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan surat No. S-314/KSB/2022 tanggal 12 April 2022, Perusahaan diberikan undangan pertemuan terkait klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah sitaan BLBI.

Berdasarkan surat No. S-349/KSB/2022 tanggal 28 April 2022, diketahui bahwa pada pertemuan yang dilakukan pada 20 April 2022 terdapat sebagian bidang tanah barang jaminan obligor BLBI yang tumpang tindih dengan SHGB PT Sentul City Tbk dan penerbitan SHGB dimulai secara bertahap sejak tahun 1999.

Berdasarkan surat No. S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022, Satgas BLBI memberikan peringatan terakhir untuk tidak melakukan tindakan sepihak diatas aset yang telah disita oleh negara.

Berdasarkan surat No. 135/SC-DIR/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan memberikan tanggapan bahwa perolehan tanah Perusahaan telah dilakukan sejak tahun 1990 berdasarkan ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 dari Gubernur Jawa Barat dan SK ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 tanggal 8 Mei 1993. Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan diatas tanah sitaan negara menurut Satgas BLBI, Perusahaan menilai tidak memiliki kejelasan untuk melakukan investasi diatas tanah yang dimiliki Perusahaan sendiri dan harus tetap menjalankan usaha serta memberikan kepastian khususnya kepada masyarakat sebagai pemegang saham.

Berdasarkan surat No. 48/SC-CS/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1708 dan 2783 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor Badan Pertanahan Negara (BPN).

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)**

*Based on letter No. 065/SC-DIR/IV/2022 dated 4 April 2022, the Company asked for clarification on the installation of a sign on PT Sentul City Tbk's SHGB certified land on 30 March 2022 in Bojong Koneng Village, accompanied by attachments of 5 SHGB certificates on behalf of PT Sentul City Tbk.*

*Based on letter No. S-314/KSB/2022 dated 12 April 2022, the Company was given an invitation to a meeting related to the clarification of the installation of a sign on the confiscated land of BLBI.*

*Based on letter No. S-349/KSB/2022 dated 28 April 2022, it is known that at the meeting held on 20 April 2022 there are some part of the land that are used as collateral for BLBI obligors which overlapped with the SHGB of PT Sentul City Tbk and the issuance of the SHGB began in stages since 1999.*

*Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022, the Satgas BLBI gave a final warning not to take unilateral action on assets that have been confiscated by the state.*

*Based on letter No. 135/SC-DIR/V/2022 dated 20 May 2022, the Company responded that the acquisition of land for the Company has been carried out since 1990 based on the location permit and land acquisition no. 593.82/SK.2484-BPN/90 dated 28 December 1990 from the Governor of West Java and SK location permission and land acquisition No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 dated 8 May 1993. In relation to the activities carried out on land confiscated by the state, according to the Satgas BLBI, the Company considers that it does not have the clarity to invest in land owned by the Company itself and must continue to run its business and provide certainty, especially to the public as shareholders.*

*Based on letter No. 48/SC-CS/VI/2022 dated 7 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1708 and 2783 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. For the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from the National Land Agency (BPN) office.*



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. PERJANJIAN PENTING LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)**

Berdasarkan surat No. 55/SC-CS/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1431 dan 1703 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor (Badan Pertanahan Negara) BPN Kabupaten Bogor.

Berdasarkan surat No. 62/SC-CS/VII/2022 tanggal 20 Juli 2022 mengenai Penjelasan untuk Satgas BLBI, Perusahaan menyampaikan bukti kepemilikan atas tanah yang diberikan Plang oleh Satgas BLBI, yaitu berupa SHGB No.216 di Desa Sumur Batu atas nama PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan surat No. 247/SC-DIR/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 Perusahaan mengajukan Permohonan Perlindungan Hukum kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan berdasarkan surat No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 tanggal 9 September 2022 Kementerian ATR/BPN Bogor menindaklanjuti dengan menyampaikan hardcopy peta informasi lokasi aset obligor Agus Anwar (PT Bumisuri Adilestari) namun dengan disclaimer bahwa peta tersebut berskala kecil dan mengandung perbedaan sistem proyeksi dengan yang digunakan di Kementerian ATR/BPN.

Sampai dengan Laporan Keuangan diterbitkan, Perusahaan masih mengumpulkan bukti kepemilikan aset tanah yang dimaksudkan oleh Satgas BLBI. Perusahaan juga mengusahakan klarifikasi terkait kemungkinan kesalahan koordinat dan mengusulkan pengukuran ulang yang melibatkan Satgas BLBI, Badan Pertanahan Negara (BPN) dan petugas ukur Perusahaan agar dapat memosisikan ulang plang dari Satgas BLBI pada koordinat yang semestinya.

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)**

*Based on letter No. 55/SC-CS/VI/2022 dated 27 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1431 and 1703 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. On the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from National Land Agency (BPN) office.*

*Based on letter No. 62/SC-CS/VII/2022 dated 20 July 2022 regarding the explanation for the BLBI task force, the Company submitted the proof of ownership on land that given signpost by the BLBI task force which in the form of SHGB No.216 in Sumur Batu Village on behalf of PT Sentul City Tbk.*

*Based on letter No. 247/SC-DIR/VIII/2022 dated 3 August 2022 The company submitted an Application for Legal Protection to the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) and based on letter No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 dated 9 September 2022 The Ministry of ATR/BPN Bogor followed up by submitting a hardcopy information map of obligor Agus Anwar's (PT Bumisuri Adilestari) asset location but with the disclaimer that the map is small scale and contains a different projection system than used in the Ministry of ATR/BPN.*

*Until the reporting date, the Company is still collecting the evidence of ownership for land assets intended by the Satgas BLBI. The company also seeks clarification regarding possible coordinate errors and proposes re-measurement involving the Satgas BLBI, the National Land Agency (BPN) and the Company's measuring officer so that they can reposition the sign from the Satgas BLBI at the proper coordinates.*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI  
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG

Perusahaan pada tanggal 7 Januari 2021, digugat/dimohonkan "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang" (PKPU) perkara No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang diajukan oleh kreditur Perusahaan.

Pada tanggal 21 Januari 2021, Majelis hakim membacakan putusan yang memberikan Perusahaan PKPU sementara selama 45 hari terhitung sejak tanggal putusan dibacakan dan menunjuk dan mengangkat kurator dan pengurus.

Pada tanggal 9 Maret 2021, para kreditur menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ada 1505 kreditur konkuren (mewakili keseluruhan total klaim sebesar Rp 4.686.174.513.513) dan 51 kreditur separatis mewakili keseluruhan tagihan (dengan total klaim Rp 4.260.437.342.234) hadir selama persidangan, 455.549 suara kreditur konkuren atau 97,21% dari total klaim dan 426.043 suara kreditur separatis atau 100% dari total klaim menyetujui rencana komposisi yang diajukan oleh Perusahaan.

Pada tanggal 9 Maret 2021, Pengadilan Niaga menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ringkasan perdamaian adalah sebagai berikut:

Kreditur separatis

Bank akan dibayar sebagai berikut:

- Utang-utang bank dijamin dengan aset induk Perusahaan. Bank berhak memperoleh hasil penjualan bersih aset tetap, yang diterapkan sesuai dengan ketentuan jaminan masing-masing.
- Perusahaan harus melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing Bank sehubungan dengan sisa utang.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Utang pokok, bunga dan biaya lainnya akan diselesaikan dari pembayaran PT AEON Mall Indonesia terkait pembelian aset Perusahaan yaitu AEON Mall Sentul City.
- Pada tanggal 15 April 2021 Perusahaan telah melakukan penyelesaian utang sebesar Rp 888.731.172.886 kepada BNI tersebut dengan diterbitkannya Surat Keterangan Lunas dari BNI, dan segala perjanjian dan pengikatan jaminan seluruhnya dinyatakan berakhir.

38. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING  
OF FINANCIAL OBLIGATIONS

The company on 7 January 2021, was sued/filed "Suspension of Debt Payment Obligations" (PKPU) petition with case No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst applied by the Company creditors.

On 21 January 2021, the panel of judges handed down the decision which granted the Company a temporary PKPU for 45 days from the date of the decision and appointed a curator and caretaker.

On 9 March 2021, the creditors approved the composition plan submitted by the company. There were 1505 concurrent creditors (represent the entire total claim of Rp 4,686,174,513,513) and 51 separatist creditor (represent the entire total claim of Rp 4,260,437,342,234) present during the hearing. 455,549 voice concurrent creditors or 97.21% of the total claim and 426,043 voice separatist creditor or 100% of the total claim approved the composition plan submitted by the company.

On 9 March 2021, The district court approved the composition plan submitted by the company. Summary of the composition plan are as follows:

Separatist creditors

Banks will be paid as follows:

- Banks' claims are guaranteed by, and secured by assets of the Company. Banks are entitled to the net proceeds from sale of the fixed assets applied in accordance with their respective security interest.
- The Company shall enter into a separate settlement agreement with each of the Banks in respect of the remaining balance.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Principal debt, interest and other costs will be settled from the payment of PT AEON Mall Indonesia related to the purchase of the Company's assets, namely AEON Mall Sentul City.
- On 15 April 2021, the Company has settled the debt amounting to Rp 888,731,172,886 to BNI by issuing a Certificate of Settlement from BNI, and all agreements and guarantees are all declared terminated.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI  
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)**

PT AEON Mall Indonesia

Pada tanggal 8 Maret 2021, Perusahaan dan PT AEON Mall Indonesia melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (AEON Mall Sentul City) seluas 4,7 hektar dengan harga Rp 1.900.000.000.000 dan pada tanggal 15 April 2021, Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat.

Dari total harga penjualan terdapat dana yang ditahan sejumlah Rp 130.255.015.919, di mana dana ditahan hanya dapat dicairkan apabila yakni; dalam waktu 4 bulan sejak tanggal homologasi, Perusahaan telah menyelesaikan kewajiban dan seluruh pekerjaan konstruksi telah selesai dan yang cacat telah diselesaikan dan diperbaiki.

Penjualan AEON Mall digunakan Perusahaan untuk melunasi PT Bank Negara Indonesia dan PT Orix Indonesia Finance. Perusahaan juga telah mengakhiri perjanjian sewa dengan PT AEON Mall Indonesia.

Pengakhiran perjanjian sewa dengan PT AEON Mall Indonesia, Perusahaan wajib mengembalikan uang muka sewa yang dahulu sudah dibayarkan oleh PT AEON Mall Indonesia kepada Perusahaan sebesar total Rp 669.328.000.000, dan para pihak setuju untuk menjumpakan jumlah kewajiban pengembalian dan pembayaran tersebut terhadap pembelian tanah dan bangunan (AEON Mall Sentul city).

PT Bank Artha Graha International Tbk

Perusahaan dan Bank sepakat untuk menyelesaikan masing-masing fasilitas Bank Artha Graha berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian fasilitas Bank Artha Graha yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 228 dan 229 tertanggal 30 Agustus 2019 yang diamandemen berdasarkan Perjanjian kredit No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dan 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 tanggal 18 September 2020 (Catatan 15).

**38. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING  
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)**

PT AEON Mall Indonesia

*On 8 March 2021, The Company and PT AEON Mall Indonesia have entered into a sale and purchase commitment agreement of land and building (AEON Mall Sentul City) with an area of 4.7 hectare for Rp1,900,000,000,000 and on 15 April 2021, the contract of sale (AJB) has been made.*

*From the total sales price, there were withheld funds amounting to Rp 130,255,015,919, of which the withheld funds could only be disbursed if, namely; within 4 months from the date of homologation, the Company has completed the obligations and all construction work has been completed and the defects have been completed and repaired.*

*The sale of AEON Mall was used by the Company to pay off PT Bank Negara Indonesia and PT Orix Indonesia Finance. The company has also terminated the Lease agreement with PT AEON Mall Indonesia.*

*The termination of the lease agreement with PT AEON Mall Indonesia, The company is obliged to return the lease down payment which was previously paid by PT AEON Mall Indonesia to the Company with the total amount of Rp 669,328,000,000, and the parties agree to collect the amount of the repayment obligation and payment with the purchase of land and buildings (AEON Mall Sentul city).*

PT Bank Artha Graha International Tbk

*The Company and the Bank agree to complete each Bank Artha Graha facility based on the terms stipulated in the Bank Artha Graha facility agreements, namely the Deed of Credit Agreement No. 228 and 229 dated 30 August 2019 as amended based on the credit agreement No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 and 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dated 18 September 2020 (Note 15).*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI  
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

Perusahaan dan QNB sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai berikut:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas QNB atas fasilitas QNB yang tertunggak dirinci sebagai berikut:
  - a. Hari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 2%.
  - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo QNB sebesar 5%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas QNB sebagai berikut:
  - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal jatuh 3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%;
  - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%;
  - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

PT Bank KB Bukopin Tbk

Kewajiban Perusahaan kepada Bank KB Bukopin diselesaikan melalui pengalihan seluruh hak-hak jaminan kebendaan yang dijaminan terhadap fasilitas Bukopin.

Pemegang Surat Jangka Menengah

Seluruh pokok Fasilitas Surat Jangka Menengah (MTN) akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kesepakatan Restrukturisasi ("Kesepakatan Restrukturisasi") pada tanggal 6 Maret 2021.

1. Tenor 8 tahun yang berakhir pada 9 Maret 2029 dengan skema restrukturisasi yang tertera di tahun-tahun yang disepakati terkait dengan pembayaran bunga di dalam kesepakatan restrukturisasi dengan bunga sebesar 4% untuk 3 tahun pertama dan 8% untuk tahun ke empat sampai dengan tahun ke delapan.
2. Penyelesaian aset, Perusahaan dapat melakukan penyelesaian aset kepada masing-masing pemegang surat jangka menengah, sepanjang disepakati oleh masing-masing pemegang MTN dan Perusahaan.

38. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING  
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

The company and QNB agreed to settle their obligations as follows:

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2021.
2. The cash interest rate applicable to the QNB principal facility for the QNB facility in arrears is detailed as follows:
  - a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 2%.
  - b. From the maturity date of 4 years after the Homologation date to the QNB maturity date of 5%.
3. The level of principal payments applicable to each principal of the QNB Facility is as follows:
  - a. From the homologation date to the fall date 3 years after the homologation date of 0%;
  - b. Year 4 to year 8 after the homologation date is 10% each;
  - c. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk

The Company's obligations to Bank KB Bukopin are settled through the transfer of all property collateral rights that are pledged against the Bukopin facility.

Medium Term Notes Holders

The entire principal amount of the Medium-Term Notes (MTN) Facility will be settled under the terms stipulated in the Restructuring Agreement ("Restructuring Agreement") on 6 March 2021.

1. For the 8 year tenor ending on 9 March 2029 with the restructuring scheme stated in the agreed years related to the payment of interest in the restructuring agreement with an interest of 4% for the first 3 years and 8% for the fourth year to year eight.
2. Asset settlement, the Company can carry out asset settlement to each medium-term letter holder, as long as it is agreed by each MTN holder and the Company.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI  
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

Perusahaan dan ISR telah menyepakati penyelesaian perjanjian ISR berdasarkan ketentuan-ketentuan pada tanggal 1 Maret 2021 terkait dengan kewajiban Perusahaan untuk melakukan penyerahan properti kepada PT Izumi Sentul Realty.

Kreditor separatis lain

Kreditor separatis adalah kreditor dari Perusahaan yang memegang hak tanggungan, fidusia, gadai atau hak atas jaminan selain daripada yang sudah disebutkan sebelumnya.

Penyelesaian kewajibannya sebagai berikut:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas separatis lain dirinci sebagai berikut:
  - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
  - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal Homogolasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
  - c. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
  - d. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas separatis lain sebagai berikut:
  - a. Dari tanggal homologasi hingga tahun ke-3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%.
  - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%.
  - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

38. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING  
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

The Company and ISR have agreed on the completion of the ISR agreement based on the terms on 1 March 2021 related to Company's obligation to deliver property to PT Izumi Sentul Realty.

Others separatise creditor

Separatist creditors are creditors of the Company who hold mortgage, fiduciary, pledge or security rights other than those previously stated.

Settlement of obligations as follows:

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2021.
2. The cash interest rates applicable to the principal of other separatist facilities are detailed as follows:
  - a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
  - b. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
  - c. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
  - d. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
3. The rate of payment of principal that applies to each principal of the other separatist Facilities is as follows:
  - a. From the homologation date to 3 years after the homologation date of 0%.
  - b. Year 4 to year 8 after the homologation date is 10% each.
  - c. The 9<sup>th</sup> and 10<sup>th</sup> years after the homologation date were 25%, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI  
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

Kreditor Konkuren

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:

- a. Penyelesaian terhadap vendor dan supplier, utang sampai dengan Rp 100 juta dibayar selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal homologasi, diatas Rp 100 juta sampai dengan Rp 350 juta dibayar selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 350 juta sampai dengan Rp 750 juta dibayar selambat-lambatnya 24 bulan sejak tanggal homologasi, Rp 750 juta sampai dengan Rp 1 Miliar dibayar selambat-lambatnya 30 bulan sejak homologasi, Rp 1 miliar - Rp 2 miliar dibayar selambat-lambatnya 36 bulan, diatas Rp 2 Miliar selambat-lambatnya 42 bulan sejak tanggal homologasi.
- b. Perusahaan melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing kreditor konkuren sehubungan dengan utang masing-masing pihak baik terkait dengan penyelesaian pembayaran utang terhadap masing-masing kreditor, pemenuhan tenggat-tenggat pelaksanaan Akta Jual Beli, penyerahan Sertifikat Layak Fungsi, penyerahan Sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun/Sertifikat strata tittle. Akibat tertundanya izin, persetujuan maupun keputusan - keputusan instansi Pemerintah pusat dan daerah.

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Pada tanggal 15 Februari 2023, berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit, No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Rekening Koran (PRK) milik PT Bukit Jonggol Asri, entitas anak, sampai dengan tanggal 20 Mei 2023 (Catatan 15a).
- b. Pada tanggal 20 Januari 2023, berdasarkan surat No. 0026/Pers/AOD/I/2023, PT Bank Mayapada Internasional Tbk menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Tetap *On Demand* I (PTX-OD I) milik PT Gunung Geulis Elok Abadi, entitas anak, sampai dengan tanggal 20 Desember 2023.
- c. PT Sukaputra Graha Cemerlang Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 85 tanggal 27 Februari 2023 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0044742.AH.01.11 Tahun 2023 tanggal 01 Maret 2023, terdapat perubahan susunan Direksi dan Komisaris Perusahaan sebagai berikut:

38. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING  
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

Concurrent Creditors

Concurrent Creditors will be paid as follows:

- a. Settlement for vendors and suppliers, debts of up to Rp 100 million are paid no later than 12 months from the date of homologation, above Rp 100 million to Rp 350 million are paid no later than 18 months from the date of homologation, above Rp 350 million to Rp 750 million are paid no later than 24 months from the date of homologation, Rp 750 million to Rp 1 billion paid no later than 30 months after homologation, Rp 1 billion - Rp 2 billion paid no later than 36 months, over Rp 2 billion later than 42 months from the date of homologation.
- b. The Company makes separate settlement arrangements with each concurrent creditor with respect to the debts of each party, whether related to settlement of debt payments to each creditor, fulfillment of deadlines for implementing the Sale and Purchase Deed, submitting a Certificate of Appropriate Function, submitting a certificate of ownership of the Unit. Flats/ certificate strata title. Due to delays in permits, approvals and decisions of central and regional government agencies.

39. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. On 15 February 2023, based on Change of Credit Agreement No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk agreed to provides extension of maturity date of Overdraft Loan Agreement (PRK) owned by PT Bukit Jonggol Asri, a subsidiary, until 20 May 2023 (Note 15a).
- b. On 20 February 2023, based on letter No. 0026/Pers/AOD/I/2023, PT Bank Mayapada International Tbk agreed to extend the maturity of Fixed Loan On Demand I (PTX-OD I) owned by PT Gunung Geulis Elok Abadi, a subsidiary, until 20 December 2023.
- c. PT Sukaputra Graha Cemerlang Based on Notarial deed No. 85 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 27 Februari 2023 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0044742.AH.01.11 Year 2023 dated 1 March 2023, there was a change in the composition of the Board of Directors and Commissioners of the Company as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN  
(Lanjutan)

- c. PT Sukaputra Graha Cemerlang (Lanjutan)  
Terdapat perubahan susunan Direksi dan Komisaris Perusahaan sebagai berikut:  
(Lanjutan)

**Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris : Johanes Wiyanto  
Komisaris : Arthur Felix Kalesaran

**Direksi**

Direktur : Iwan Budiharsana

- d. Penawaran Umum Terbatas V  
Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas V (PUT V) kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak 100.625.341.623 saham biasa Seri D dengan nilai nominal Rp 50 setiap saham, yang ditawarkan dengan harga pelaksanaan Rp 50 setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp 5.031.267.081.150 yang berasal dari saham portepel akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia dengan biaya emisi sebesar Rp 56.176.473.761.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran dengan No. S-14/D.04/2023 pada 18 Januari 2023. Pendaftaran PUT V dinyatakan efektif dan Perusahaan telah menerima dana dari bursa sebesar Rp 5.031.267.081.150 secara partial selama bulan Februari 2023.

39. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD (Continued)

- c. PT Sukaputra Graha Cemerlang (Continued)  
There was a change in the composition of the Board of Directors and Commissioners of the Company as follows: (Continued)

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Commissioner

**Directors**

Director

- d. Limited Public Offering V  
The Company made a Limited Public Offering V (PUT V) to the Company's shareholders of 100,625,341,623 Series D ordinary shares with a nominal value of Rp 50 per share, which was offered at an exercise price of Rp 50 per share so that the total amount Rp 5,031,267,081,150 originating from portfolio shares will be listed on the Indonesia Stock Exchange with an issuance cost of IDR 56,176,473,761.

Based on the Notice of the Effectiveness of the Registration Statement with No. S-14/D.04/2023 on 18 January 2023. The PUT V registration was declared effective and the Company has received funds from the stock exchange in the amount of Rp 5,031,267,081,150 in part during February 2023.

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

40. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW

a. Transaksi non kas

a. Non-cash transaction

	31 Desember/ December 2022	31 Desember/ December 2021	
<b>Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas</b>			<b>Activities not effecting cash flows</b>
Kerugian penurunan nilai dari property investasi	1.166.611.133	815.338.866	Loss on impairment of investment property

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan

b. Reconcile financing activity

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut:

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows:

	1 Jan 2022/ 1 Jan 2022	Arus kas/ Cash flow	Selisih Kurs/ Foreign exchange	31 Dec 2022/ 31 Dec 2022	
Pinjaman bank	1.809.711.435.787	296.243.152.798	-	2.105.954.588.585	Bank Loan
Pinjaman pihak ketiga	1.169.089.170.343	28.615.362.902	13.227.756.587	1.210.932.289.832	Third parties Loan
Surat utang jangka menengah	418.904.693.237 (	68.152.022.658)	-	350.752.670.579	Medium term notes
Liabilitas sewa	2.909.751.000 (	2.909.751.000)	-	-	Lease liabilities

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (Lanjutan)

40. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW (Continued)

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan (Lanjutan)

b. Reconcile financing activity (Continued)

	1 Jan 2021/ 1 Jan 2021	Arus kas/ Cash flow	Selisih Kurs/ Foreign exchange	31 Dec 2021/ 31 Dec 2021	
Pinjaman bank	2.522.814.989.430	( 713.103.553.643)	-	1.809.711.435.787	Bank Loan
Pinjaman pihak ketiga	1.492.095.038.844	( 335.163.953.469)	12.158.084.96	1.169.089.170.343	Third parties Loan
Surat utang jangka menengah	374.589.115.000	44.315.578.237	-	418.904.693.237	Medium term notes
Liabilitas sewa	16.234.716.000	( 13.324.965.000)	-	2.909.751.000	Lease liabilities

41. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

41. FINANCIAL INFORMATION OF THE PARENT COMPANY ONLY

Laporan keuangan tersendiri Perusahaan (entitas induk) merupakan informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian Grup, yang terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas.

The separate financial statements of the Company (parent entity) is presented as supplementary information to the consolidated financial statements of the Group's, that consist of statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada Lampiran 1 sampai dengan 4.

The separate financial statements of the parent entity are presented in Appendix 1 to 4.

42. PENYELESAIAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

41. COMPLETION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Maret 2023.

The management of the Company are responsible for the preparation of consolidated financial statements and have agreed to publish consolidated financial statements on 30 March 2023.



Lampiran 1

Appendix 1

PT SENTUL CITY TBK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK  
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u>	31 Desember 2021/ <u>31 December 2021</u>	
<b>A S E T</b>			<b>A S S E T S</b>
<b>ASET LANCAR</b>			<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	193.079.005.514	193.044.934.296	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	39.941.403.083	3.614.802.713	Trade receivables - third parties
Aset keuangan lancar lainnya	110.788.712.412	109.921.126.239	Other current financial assets
Persediaan	1.932.066.832.535	1.853.756.712.580	Inventories
Uang muka lainnya	228.218.486.874	290.250.170.364	Other advances
Pajak dibayar di muka	34.139.171.347	85.480.302.813	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka	75.427.708.320	44.880.918.601	Prepaid expenses
<b>Total Aset Lancar</b>	<u>2.613.661.320.085</u>	<u>2.580.948.967.606</u>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Tanah untuk pengembangan	4.932.207.608.561	4.970.346.729.017	Land for development
Uang muka perolehan tanah	106.605.335.885	100.405.335.885	Advances for land acquisition
Investasi pada entitas asosiasi	5.628.584.992.754	5.628.584.992.754	Investment in associates entities
Piutang pihak berelasi non-usaha	894.187.588.397	855.131.559.753	Non-trade receivables related parties
Aset tetap	123.287.621.947	128.014.064.665	Property and equipment
Aset hak-guna	-	770.572.925	Right-of-used asset
Properti investasi	230.508.000.000	231.674.611.133	Investment property
Aset tidak lancar lainnya	36.386.414.258	34.468.696.460	Other non-current assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<u>11.951.767.561.802</u>	<u>11.949.396.562.592</u>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<u>14.565.428.881.887</u>	<u>14.530.345.530.198</u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lampiran 1/A

Appendix 1/A

**PT SENTUL CITY TBK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT SENTUL CITY TBK**  
**SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**31 DECEMBER 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman bank jangka pendek	19.000.000.000	19.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha - Pihak ketiga	129.351.143.498	47.975.435.233	Trade payables - Third parties
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	692.885.760.268	232.439.442.576	Other short-term financial liabilities
Beban akrual	257.294.255.756	213.949.890.091	Accrued expenses
Utang pajak	11.789.212.371	25.796.242.331	Taxes payable
Pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Current maturities of long-term debts
Bank	45.000.000.000	177.482.333.549	Banks
Uang muka pelanggan	170.613.006.832	239.473.744.651	Customer deposit
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>1.325.933.378.725</b>	<b>956.117.088.431</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Bagian pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang telah jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term bank debts - net of current maturities
Bank	1.042.500.000.004	762.500.000.005	Banks
Sewa pembiayaan	-	2.909.751.000	Finance lease
Pihak ketiga	350.752.670.579	418.904.693.237	Third parties
Uang muka pelanggan	1.574.075.272.005	1.578.431.903.930	Customer deposit
Utang pihak berelasi non-usaha	1.199.537.329.045	1.155.752.100.335	Non-trade payables related parties
Utang usaha jangka panjang	123.384.122.680	238.826.153.945	Long term trade payables
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	373.591.174.226	789.515.922.508	Other non-current financial liabilities
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	15.983.035.682	16.668.726.190	Estimated liabilities for employee benefits
Pendapatan ditangguhkan	239.833.042.376	239.833.042.376	Unearned revenue
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>4.919.656.646.597</b>	<b>5.203.342.293.526</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>6.245.590.025.322</b>	<b>6.159.459.381.957</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal dasar -			Authorized share -
357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham			357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			Issued and fully paid-in capital -
357.500.000 saham Seri A,			357,500,000 A Series shares,
1.001.000.000 saham Seri B,			1,001,000,000 B Series shares,
62.585.370.582 saham Seri C dan			62,585,370,582 C Series shares and
3.139.690.500 saham Seri D masing-masing pada tanggal			3,139,690,500 D Series shares as of
31 Desember 2022 dan 2021	7.530.921.583.200	7.530.921.583.200	31 December 2022 and 2021,
Tambahan modal disetor	928.986.399.271	928.986.399.271	respectively
Komponen ekuitas lainnya	7.254.479.518	7.254.479.518	Additional paid-in capital
Saldo laba			Other components equity
Telah ditentukan penggunaannya	11.700.000.000	10.700.000.000	Retained earnings
Belum ditentukan penggunaannya	( 159.023.605.424)	( 106.976.313.748)	Appropriated
<b>Total Ekuitas</b>	<b>8.319.838.856.565</b>	<b>8.370.886.148.241</b>	<b>Total Equity</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>14.565.428.881.887</b>	<b>14.530.345.530.198</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lampiran 2

Appendix 2

<b>PT SENTUL CITY Tbk</b> <b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN</b> <b>KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI</b> <b>UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR</b> <b>31 DESEMBER 2022</b> <b>(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>PT SENTUL CITY Tbk</b> <b>SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS</b> <b>AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b> <b>FOR THE YEAR ENDED</b> <b>31 DECEMBER 2022</b> <b>(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)</b>
PENDAPATAN NETO	401.668.151.325	695.475.532.205	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	( 108.890.424.244)	( 165.996.393.900)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	292.777.727.081	529.479.138.305	GROSS PROFIT
Beban penjualan	( 13.662.710.883)	( 11.811.757.409)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	( 93.250.487.082)	( 123.478.676.680)	General and administrative expenses
Beban pajak final	( 7.155.578.184)	( 62.783.173.893)	Final tax expense
Pendapatan operasi lainnya	79.544.147.040	236.262.185.213	Other operating income
Beban operasi lainnya	( 109.867.651.937)	( 81.401.027.081)	Other operating expenses
LABA DARI USAHA	148.385.446.035	486.266.688.455	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	1.604.492.162	2.233.027.237	Finance income
Beban keuangan	( 202.260.778.897)	( 178.918.738.302)	Finance costs
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	( 52.270.840.700)	309.580.977.390	(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban Pajak Penghasilan	-	-	Income Tax Expense
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN	( 52.270.840.700)	309.580.977.390	NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi			OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be recognized to profit or loss
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	1.223.549.024	4.275.916.518	Actuarial gain from defined benefit plan
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	1.223.549.024	4.275.916.518	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	( 51.047.291.676)	313.856.893.908	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Lampiran 3

Appendix 3

PT SENTUL CITY Tbk  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk  
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid-in capital</i>	Tambah modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Komponen ekuitas lainnya/ <i>Other equity components</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Total ekuitas/ <i>Total equity</i>	
				Telah ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>		
Saldo pada tanggal 1 Januari 2021	7.530.921.583.200	928.986.399.271	7.254.479.518	10.700.000.000 (	420.833.207.656)	8.057.029.254.333	<i>Balance as of 1 January 2021</i>
Total penghasilan komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	313.856.893.908	313.856.893.908	<i>Total comprehensive income for the period</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	<u>7.530.921.583.200</u>	<u>928.986.399.271</u>	<u>7.254.479.518</u>	<u>10.700.000.000 (</u>	<u>106.976.313.748)</u>	<u>8.370.886.148.241</u>	<i>Balance as of 31 December 2021</i>
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000 (	1.000.000.000)	-	<i>Appropriation of retained earnings</i>
Total rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	( 51.047.291.676)	( 51.047.291.676)	<i>Total comprehensive income for the period</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	<u>7.530.921.583.200</u>	<u>928.986.399.271</u>	<u>7.254.479.518</u>	<u>11.700.000.000 (</u>	<u>159.023.605.424)</u>	<u>8.319.838.856.565</u>	<i>Balance as of 31 December 2022</i>

Lampiran 4

Appendix 4

PT SENTUL CITY Tbk  
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk  
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2022</u>	<u>31 Desember/ December 2021</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	336.702.785.585	616.677.370.867	Cash receipts from customers
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	( 114.072.571.047)	( 129.807.783.125)	Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers
Pengeluaran kas untuk karyawan	( 47.860.010.724)	( 39.154.177.783)	Cash disbursements to employees
Pengeluaran kas dari beban operasi lainnya	( 60.041.953.986)	( 357.126.004.142)	Cash payments from other operating expenses
Arus kas diperoleh dari operasi	114.728.249.828	90.589.405.817	Cash flows provided by operations
Penerimaan penghasilan bunga	1.604.492.162	2.233.027.237	Receipts of interest income
Pembayaran beban keuangan	( 202.260.778.897)	( 178.918.738.302)	Payments of finance costs
Pembayaran pajak final	( 7.155.578.184)	( 62.783.173.893)	Payments of final tax
<b>Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi</b>	<u>( 93.083.615.091)</u>	<u>( 148.879.479.141)</u>	<b>Net cash flows used in operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penjualan aset tetap	6.816.296.910	276.252.200	Sales of property and equipment
Pembelian aset tetap	( 583.703.456)	-	Acquisition of property and equipment
Penambahan investasi	-	( 10.400.000.000)	Additional in investment
Penjualan properti investasi	-	1.227.616.000.000	Sales of property investment
<b>Arus kas neto diperoleh dari aktivitas investasi</b>	<u>6.232.593.454</u>	<u>1.217.492.252.200</u>	<b>Net cash flows provided by investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan (pembayaran) dari pihak berelasi	10.429.200.063	( 119.170.929.135)	Receipts (payments) from related parties
Penerimaan pinjaman jangka panjang	400.000.000.000	44.315.578.237	Proceeds from long-term loans
Pembayaran pinjaman jangka panjang	( 323.544.107.208)	( 854.567.416.452)	Payments of long-term loans
Pembayaran liabilitas sewa	-	( 26.763.679.000)	Payments of lease liabilities
<b>Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<u>86.885.092.855</u>	<u>( 956.186.446.350)</u>	<b>Net cash flows provided by (used in) financing activities</b>
<b>KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>	<u>34.071.218</u>	<u>112.426.326.709</u>	<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<u>193.044.934.296</u>	<u>80.618.607.587</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE/TAHUN</b>	<u>193.079.005.514</u>	<u>193.044.934.296</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD/YEAR</b>

*This report is originally issued in Indonesian language*

No. : 00238/2.1068/AU.1/03/1619-1/1/III/2023

No. : 00238/2.1068/AU.1/03/1619-1/1/III/2023

### Laporan Auditor Independen

### Independent Auditors' Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan  
Direksi  
PT Sentul City Tbk  
B o g o r

*The Shareholders, Board of Commissioners and  
Directors  
PT Sentul City Tbk  
B o g o r*

#### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian termasuk suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

#### Opinion

*We have audited the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk (the "Group"), which is comprised of the consolidated statement of financial position as of 31 December 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for year ended 31 December 2022, and notes to consolidated financial statements including a summary of significant accounting policies.*

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### Basis opini

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

#### Basis of opinion

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under these standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph in our report. We are independent to the Group based on the relevant ethical requirements in our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled other ethical responsibilities under these provisions. We believe that the audit evidence we have obtained are sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

## Hal audit utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

### Kelengkapan dan Ketepatan Pinjaman Bank Jangka Panjang

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 15 atas laporan keuangan konsolidasian, Grup memperoleh fasilitas pinjaman bank dari PT Bank Artha Graha International Tbk, PT Bank Mayapada International Tbk, PT Bank Pan Indonesia Tbk, dan PT Bank KB Bukopin Tbk, yang terdiri dari beberapa jenis fasilitas kredit dengan total pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp 1.866.962.336.655.

Pinjaman bank jangka panjang dijamin dengan berbagai aset Grup berdasarkan hipotek peringkat pertama, surat berharga fidusia dan perjanjian jaminan. Grup juga harus mematuhi berbagai batasan negatif dan keuangan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman bank jangka panjang.

Merujuk pada catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir untuk pengungkapan hal-hal terkait dengan restrukturisasi pinjaman bank Perusahaan. Perusahaan mengestimasi tidak akan menghadapi masalah likuiditas apapun dalam jangka pendek hingga menengah.

Kami fokus pada bidang ini mengingat besarnya saldo pinjaman bank jangka panjang dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, waktu dan upaya yang dicurahkan oleh tim perikatan audit dalam pelaksanaan dan penyelesaian prosedur pinjaman bank jangka panjang dan tingkat kepatuhan yang disyaratkan dengan batasan negatif dan keuangan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman.

Kami menganggap kemampuan membayar sesuai skedul pembayaran dan kepatuhan terhadap persyaratan perjanjian utang sebagai masalah audit utama karena ini adalah bagian dari penilaian manajemen atas asumsi kelangsungan usaha.

Bagaimana audit menangani hal audit utama

- Kami telah menguji desain dan penerapan kontrol terpilih atas kelengkapan dan ketepatan pinjaman bank jangka panjang dan beban bunga terkait;
- Kami telah melakukan uji kewajaran nilai tercatat pinjaman bank jangka panjang serta amortisasi bunga;

## Key audit matters

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

### Completeness and Accuracy of Long-Term Bank Loans

*As disclosed in Note 15 to the consolidated financial statements, the Group obtained syndicated bank loan facilities from various banks from PT Bank Artha Graha International Tbk, PT Bank Mayapada International Tbk, PT Bank Pan Indonesia Tbk, and PT Bank KB Bukopin Tbk, which consists of several types of credit facilities with a total long-term bank loan of Rp 1,866,962,336,655.*

*The long-term bank loans are secured by various assets of the Group under first rank mortgages, fiduciary securities and guarantee agreements. The Group also needs to comply with various negative and financial covenants as specified in the long-term bank loan agreement.*

*Refer to note 38 to the accompanying consolidated financial statements for disclosure of matters related to the restructuring of the Company's bank loans. The Company estimates that it will not face liquidity issues in the short to medium term.*

*We focused on this area given the magnitude of the balance of long-term bank loans in the consolidated statement of financial position, the time and effort devoted by audit engagement team in the execution and completion of procedures for long-term bank loans and the level of compliance required with the negative and financial covenants as specified in the loan agreements.*

*We consider ability to pay according to the payment schedule and compliance with debt covenant requirements are the key audit matters as this is part of management's assessment of the going concern assumption.*

*How audit handles key audit matters*

- *We have tested the design and implementation of selected controls over the completeness and accuracy of the long-term bank loans and related interest expense;*
- *We have performed test of reasonableness of the carrying amount of long-term bank loans as well as amortization of interest;*

**Hal audit utama (Lanjutan)**

- Kami telah memperoleh perjanjian pinjaman dan memeriksa setiap ketidakpatuhan oleh Grup terhadap ketentuan perjanjian pinjaman;
- Kami telah menanyakan kepada manajemen apakah ada ketidakpatuhan oleh Grup selama tahun tersebut terhadap batasan negatif dan keuangan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman. Selain itu, kami telah melakukan penghitungan ulang secara independen atas rasio-rasio yang disyaratkan dan membandingkannya dengan rasio-rasio yang ditentukan dalam financial covenant untuk memeriksa apakah Grup telah mematuhi batasan-batasan tersebut pada tanggal 31 Desember 2022;
- Kami telah menilai ketepatan dan kecukupan pengungkapan Grup terkait utang bank jangka panjang pada Catatan 15 atas laporan keuangan konsolidasian.
- Memperoleh konfirmasi dari masing-masing kreditur;
- Memperoleh Perjanjian PKPU yang telah di setujui oleh Perusahaan dan Kreditur;
- Memperoleh skedul restrukturisasi pinjaman yang telah disepakati pada perjanjian PKPU dan informasi lain yang relevan dan menilai:
  - (i) Kecukupan dan kesesuaian dari pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian yang dilampirkan.
  - (ii) Rencana dan komitmen Perusahaan dalam membayar sesuai dengan skedul yang disepakati.

**Pengakuan Pendapatan**

Pendapatan diakui pada waktu tertentu saat pengendalian atas barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan. Kebijakan Grup untuk mengakui pendapatan atas unit properti residensial pada saat kontrak atau dokumen pengalihan hak dipertukarkan. Pengalihan pengendalian atas barang dan jasa ke pelanggan sebagai titik pengakuan pendapatan. Ada risiko bahwa pembeli belum menerima pengalihan hak, dalam kasus ini pendapatan seharusnya tidak diakui.

Bagaimana Audit kami merespon Hal audit utama:

- Menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup pemeriksaan dokumentasi yang membuktikan persetujuan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen serah terima unit.

**Key audit matters (Continued)**

- *We have obtained the loan agreements and checked for any noncompliance by the Group with the terms of the loan agreements;*
- *We have inquired with management if there was any instance of noncompliance by the Group during the year with the negative and financial covenants as specified in the loan agreements. In addition, we have performed independent recalculation of the required ratios and compared with the ratios specified in the financial covenants to check if the Group complied with the said covenants as of 31 December 2022;*
- *We have assessed the accuracy and sufficiency of the Group's disclosures related to long-term bank loans in Note 15 to the consolidated financial statements.*
- *Obtain the confirmation from each creditor*
- *Obtaining a PKPU Agreement that has been approved by the Company and Creditors;*
- *Obtain the loan restructuring schedule as agreed in the PKPU agreement and other relevant information and assessed:*
  - (i) *The adequacy and appropriateness of the related disclosures in the accompanying consolidated financial statements.*
  - (ii) *The Company's plans and commitments to pay according to agreed schedule.*

**Revenue Recognition**

*Revenue recognized at a point in time when control of goods and services has transferred to the customer. It is the Group's policy to recognize revenue of residential property units when contracts or transfer of rights documents are exchanged. Transfer of control of goods and services to customers as the point when revenues recognized. There is a risk that the customer has not accepted the transfer of title, as in either of these cases the revenue should not have been recognized.*

*How our audit addressed Key audit matters:*

- *Tested controls over property sales which included inspecting documentation proving the approval of the sale and purchase agreement documents and unit handover documents.*



**Hal audit utama (Lanjutan)**

- Jika terdapat penjualan yang tidak diakui pada akhir tahun, kami memeriksa dokumen pengalihan hak setelah akhir tahun. Jika dokumen pengalihan hak belum diserahkan tetapi unit properti residensial telah diakui, maka kami akan mengevaluasi jumlah dan ketepatan pengakuan penjualan terkait.
- Kami juga telah mempertimbangkan kecukupan pengungkapan Grup dalam catatan 2 laporan keuangan konsolidasian sehubungan dengan pertimbangan yang diambil dalam mengakui pendapatan untuk unit properti residensial sebelum penyelesaian dokumen legalitas berdasarkan kebijakan pengakuan pendapatan sesuai dengan PSAK 72.

**Hal lain**

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Sentul City Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

**Key audit matters (Continued)**

- *Where sales were not recognized at year end, we inspected post-year end transfer document. If the transfer document has not been submitted but residential property units have been recognized, then we will evaluate the amount and accuracy of the related sales recognition.*
- *We have also considered the adequacy of the Group's disclosures in note 2 to the consolidated financial statements in respect of the judgements taken in recognising revenue for residential property units prior to completion of legality documents based on the revenue recognition policy in accordance with PSAK 72.*

**Other matters**

*Our audit of the consolidated financial statements of the Group as of 31 December 2022 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying supplementary financial information of the PT Sentul City Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of 31 December 2022, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.*

*The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.*

**Informasi Lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2022. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengkomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil Tindakan yang tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

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

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

**Other Information**

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in Annual Report 2022. Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditors' report.*

*Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

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

*When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountant.*

**Responsibilities of Management and Those Charged With Governance for Consolidated Financial Statements**

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

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

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

### Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas laporan keuangan konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh Direksi.

### *Auditors' responsibility for the audit of consolidated financial statements*

*Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Adequate assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit performed in accordance with the Standards of Auditing will always detect material misstatements when they exist. Misstatements may be due to fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, it can be reasonably expected to influence the economic decisions taken by users based on the consolidated financial statements.*

*As part of an audit based on the Auditing Standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of the accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.*

**Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)**

Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

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

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

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

**Auditors' responsibility for the audit of consolidated financial statements (Continued)**

- *Conclude the appropriate use of the going concern accounting basis by the Board of Directors and, based on the audit evidence obtained, whether there is a material uncertainty related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. When we conclude that there is a material uncertainty, we are required to draw attention in our auditor's report to the relevant disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to determine whether it is necessary to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company's to be unable to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including their disclosures, and whether the consolidated financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtaining sufficient and appropriate audit evidence regarding the entity's financial information or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and implementation of audits of the Group. We remain fully responsible for our audit opinion.*

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

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

**Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)**

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

***Auditors' responsibility for the audit of consolidated financial statements (Continued)***

*In terms of matters communication to those charged with governance, we determine those matters which are most significant in the audit of the current period's consolidated financial statements and therefore constitute the principal audit matters. We describe key audit matters in our auditor's report, unless law or regulation prohibits public disclosure of the matter or when, in very rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of communicating it would be is reasonably expected to outweigh the public interest benefit of the communication.*

Kantor Akuntan Publik  
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Hedy, S.E., Ak., CA., CPA., CCPI.  
NIAP AP. 1619/  
License No. AP. 1619



30 March 2023/ 30 March 2023

AGM/rzy