

PT SENTUL CITY Tbk

DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

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

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023/
*FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023***

DAN/*AND*

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

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

**PT SENTUL CITY TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023**

**PT SENTUL CITY TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023**

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi

Directors' Statement

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



Sentul City

HOMES • HILLS • MOUNTAINS

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2023
PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023
PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES**

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

| | |
|----------------------------------|--|
| Nama/Name | : Tjetje Muljanto |
| Alamat Kantor/ Office Address | : Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia |
| Alamat Domisili/Domicile | : Sutera Gardenia V No. 5 Alam Sutera RT 003 RW 012 Pondok Jagung, Serpong Utara, Tangerang Selatan |
| Nomor Telepon/Telephone | : 021-8792 6555 |
| Jabatan/Title | : Presiden Direktur / President Director |
| Nama/Name | : Michael Sindoro |
| Alamat Kantor/ Office Address | : Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia |
| Alamat Domisili/Domicile | : Taman Golf No 523, Lippo Karawaci RT 005 RW 008 Bencongan Indah, Kelapa Dua, Tangerang |
| Nomor Telepon/Telephone | : 021-8792 6555 |
| Jabatan/Title | : Direktur / Director |

Menyatakan bahwa :

Declare that :

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak;
- Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Sentul City Tbk dan entitas anak.
- We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries;
- The consolidated financial statement of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
- All information contained in the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;
 - The consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
- We are responsible for internal control system of PT Sentul City Tbk and subsidiaries.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 08 April 2024

Tjetje Muljanto **Michael Sindoro**
Presiden Direktur / President Director Direktur/Director

Sentul City
PT SENTUL CITY Tbk.

Ekshibit A

Exhibit A

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022*/ 31 December 2022* | |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| A S E T | | | | A S S E T S |
| ASET LANCAR | | | | CURRENT ASSETS |
| Kas dan setara kas | 5 | 217.617.172.383 | 290.278.108.770 | Cash and cash equivalents |
| Piutang usaha - pihak ketiga | 6 | 161.742.191.036 | 223.666.344.289 | Trade receivables - third parties |
| Aset keuangan lancar lainnya | 7 | 703.686.576.622 | 331.486.289.033 | Other current financial assets |
| Persediaan | 8 | 2.373.982.519.860 | 3.265.946.839.968 | Inventories |
| Uang muka lainnya | | 13.493.271.447 | 245.637.054.206 | Other advances |
| Pajak dibayar di muka | 19a | 69.351.201.719 | 86.321.857.766 | Prepaid taxes |
| Beban dibayar di muka | | 34.410.169.410 | 38.366.866.252 | Prepaid expenses |
| Total Aset Lancar | | 3.574.283.102.477 | 4.481.703.360.284 | Total Current Assets |
| ASET TIDAK LANCAR | | | | NON-CURRENT ASSETS |
| Tanah untuk pengembangan | 9 | 10.826.503.385.506 | 10.768.099.422.733 | Land for development |
| Uang muka perolehan tanah | 10 | 3.755.133.050.588 | 378.952.779.338 | Advances for land acquisition |
| Uang muka lainnya jangka panjang | | 408.150.513.022 | - | Long-term other advances |
| Investasi pada entitas asosiasi | 11 | 119.815.059.953 | 240.043.835.548 | Investment in associates entities |
| Aset tetap | 12 | 237.790.687.508 | 210.648.832.114 | Property and equipment |
| Properti investasi | 13 | 806.802.573.296 | 230.508.000.000 | Investment property |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | 14,33,43 | 145.309.568.868 | 398.681.702.949 | Other non-current financial assets |
| Aset pajak tangguhan | 19d | 11.234.800.125 | 11.109.580.208 | Deferred tax assets |
| Aset tak berwujud | | 1.855.142.077 | 2.012.750.633 | Intangible assets |
| Total Aset Tidak Lancar | | 16.312.594.780.943 | 12.240.056.903.523 | Total Non-Current Assets |
| TOTAL ASET | | 19.886.877.883.420 | 16.721.760.263.807 | TOTAL ASSETS |

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

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

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

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | LIABILITIES AND EQUITY |
| LIABILITAS | | | | LIABILITIES |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | | CURRENT LIABILITIES |
| Pinjaman bank jangka pendek | 15a | 983.825.384.800 | 468.992.251.930 | Short-term bank loans |
| Utang usaha | 16 | 268.566.919.604 | 143.977.068.958 | Trade payables |
| Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya | 17a | 514.217.887.431 | 791.097.278.519 | Other short-term financial liabilities |
| Beban akrual | 18 | 275.760.460.661 | 410.284.630.203 | Accrued expenses |
| Utang pajak | 19b | 63.415.990.564 | 42.196.527.093 | Taxes payable |
| Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun | | | | Current maturities of long-term debts |
| Pinjaman bank | 15b | 173.533.060.348 | 123.300.944.242 | Bank loan |
| Uang muka pelanggan | 20 | 781.489.545.946 | 236.589.031.016 | Customers deposits |
| Total Liabilitas Jangka Pendek | | 3.060.809.249.354 | 2.216.437.731.961 | Total Current Liabilities |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | | NON-CURRENT LIABILITIES |
| Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | | | | Long-term debts - net of current maturities |
| Pinjaman bank | 15b | 902.324.016.339 | 1.513.661.392.413 | Bank loan |
| Surat utang jangka menengah | 15c | 350.752.670.579 | 350.752.670.579 | Medium term notes |
| Uang muka pelanggan | 20,33 | 330.533.605.221 | 1.712.736.835.037 | Customer deposits |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 33 | 64.866.920.409 | 24.090.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Utang usaha - jangka panjang | 16 | - | 123.384.122.680 | Trade payables - long term |
| Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya | 17b | - | 419.837.011.313 | Other long-term financial liabilities |
| Pendapatan ditangguhkan | | 2.935.011.092 | 4.064.252.224 | Deferred incomes |
| Liabilitas imbalan kerja karyawan | 21 | 33.573.149.932 | 33.584.487.041 | Liabilities for employee benefits |
| Total Liabilitas Jangka Panjang | | 1.684.985.373.572 | 4.182.111.691.696 | Total Non-Current Liabilities |
| Total Liabilitas | | 4.745.794.622.926 | 6.398.549.423.657 | Total Liabilities |

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

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

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

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| EKUITAS | | | | EQUITY |
| Modal dasar - | | | | Authorized Share - |
| 357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham | | | | 357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh - | | | | Issued and fully paid-in capital - |
| - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2023 dan 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2022 | 22 | 12.562.188.664.350 | 7.530.921.583.200 | 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2023 and 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 3,139,690,500 D Series shares as of 31 December 2022 |
| Tambahan modal disetor | 23 | 863.624.087.991 | 918.968.860.247 | Additional paid-in capital |
| Komponen ekuitas lainnya | 24 | 34.400.802.119 | (199.411.718.210) | Other equity components |
| Saldo laba | | | | Retained earnings |
| Telah ditentukan penggunaannya | 25 | 11.700.000.000 | 11.700.000.000 | Appropriated |
| Belum ditentukan penggunaannya | | 914.128.372.484 | 581.279.230.724 | Unappropriated |
| Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | | 14.386.041.926.944 | 8.843.457.955.961 | Total equity attributable to the owners of the parent company |
| Kepentingan non-pengendali | 4 | 755.041.333.550 | 1.479.752.884.189 | Non-controlling interest |
| Total Ekuitas | | 15.141.083.260.494 | 10.323.210.840.150 | Total Equity |
| TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS | | 19.886.877.883.420 | 16.721.760.263.807 | TOTAL LIABILITIES AND EQUITY |

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

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

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

Ekshibit B

Exhibit B

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 2023 | 2022* | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---|
| PENDAPATAN NETO | 26,33 | 1.720.160.600.872 | 672.838.224.828 | NET REVENUES |
| BEBAN POKOK PENDAPATAN | 27 | (960.057.301.964) | (235.020.213.842) | COST OF REVENUES |
| LABA BRUTO | | 760.103.298.908 | 437.818.010.986 | GROSS PROFIT |
| Beban penjualan | 28 | (50.968.946.313) | (28.683.446.815) | Selling expenses |
| Beban umum dan administrasi | 29 | (204.826.741.077) | (169.758.388.132) | General and administrative expenses |
| Beban pajak final | 19e | (38.989.817.046) | (12.737.886.474) | Final tax expense |
| Pendapatan operasi lainnya | 30 | 42.465.843.255 | 98.564.063.952 | Other operating income |
| Beban operasi lainnya | 30 | (58.211.591.698) | (127.260.214.291) | Other operating expenses |
| LABA USAHA | | 449.572.046.029 | 197.942.139.226 | PROFIT FROM OPERATIONS |
| Bagian atas rugi neto entitas asosiasi | 11 | (5.126.985.632) | (23.372.321.206) | Share in net loss of associates |
| Laba (rugi) atas penilaian properti investasi | | 555.089.402.296 | (1.166.611.133) | Gain (loss) from valuation of investment property |
| Rugi atas penjualan penyertaan saham | | (393.357.727.192) | - | Loss from sale of investments |
| Pendapatan keuangan | | 3.372.917.211 | 4.075.465.569 | Finance income |
| Beban keuangan | 31 | (290.650.637.773) | (343.323.304.223) | Finance costs |
| LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN | | 318.899.014.939 | (165.844.631.767) | PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE |
| BEBAN PAJAK PENGHASILAN | | | | INCOME TAX EXPENSE |
| K i n i | 19c | (1.167.869.271) | (1.029.996.378) | Current |
| Tangguhan | 19d | 98.318.886 | (208.163.430) | Deferred |
| Beban Pajak Penghasilan - Neto | | (1.069.550.385) | (1.238.159.808) | Income Tax Benefit- Net |
| LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN | | 317.829.464.554 | (167.082.791.575) | NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi | | | | OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be recognized to profit or loss |
| Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti | 21 | 521.465.262 | 4.650.492.459 | Actuarial gain from defined benefit plan |
| Beban pajak penghasilan terkait | 19d | 26.901.031 | (406.404.429) | Related income tax benefit (expense) |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - Neto | | 548.366.293 | 4.244.088.030 | OTHER COMPREHENSIVE INCOME - Net |
| TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN | | 318.377.830.847 | (162.838.703.545) | TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR |

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

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

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

Ekshibit B/2

Exhibit B/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 2023 | 2022 | |
|--|-------------------|------------------------|---------------------------|--|
| Laba (rugi) neto yang diatribusikan kepada: | | | | Net profit (loss) attributable to: |
| Pemilik entitas induk | | 332.300.775.467 (| 163.158.846.874) | Owners of the parent company |
| Kepentingan non-pengendali | | (14.471.310.913) | (3.923.944.701) | Non-controlling interest |
| T o t a l | | 317.829.464.554 | (167.082.791.575) | T o t a l |
| Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada: | | | | Total comprehensive income (loss) attributable to: |
| Pemilik entitas induk | | 332.849.141.760 (| 158.914.758.844) | Owners of the parent company |
| Kepentingan non-pengendali | | (14.471.310.913) | (3.923.944.701) | Non-controlling interest |
| T o t a l | | 318.377.830.847 | (162.838.703.545) | T o t a l |
| LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR | 32 | 2,20 | (2,43) | (LOSS) BASIC EARNINGS PER SHARE |

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

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

Ekshibit C

Exhibit C

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <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 yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Total equity 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 2022 | 7.530.921.583.200 | 918.968.860.247 | (199.411.718.210) | 10.700.000.000 | 741.193.989.568 | 9.002.372.714.805 | 1.483.676.828.890 | 10.486.049.543.695 | <i>Balance as of 1 January 2022</i> |
| Setoran modal oleh kepentingan non-pengendali oleh entitas anak | - | - | - | 1.000.000.000 | (1.000.000.000) | - | - | - | <i>Round up capital by non-controlling interest in subsidiaries</i> |
| Total rugi komprehensif tahun 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 | 7.530.921.583.200 | 918.968.860.247 | (199.411.718.210) | 11.700.000.000 | 581.279.230.724 | 8.843.457.955.961 | 1.479.752.884.189 | 10.323.210.840.150 | <i>Balance as of 31 December 2022</i> |
| Penambahan dari penawaran umum terbatas V | 5.031.267.081.150 | - | - | - | - | 5.031.267.081.150 | - | 5.031.267.081.150 | <i>Proceeds from limited public offering V</i> |
| Biaya emisi saham | - | (55.344.772.256) | - | - | - | (55.344.772.256) | - | (55.344.772.256) | <i>Share issuance cost</i> |
| Efek kehilangan pengendalian (Catatan 1c) | - | - | 233.812.520.329 | - | - | 233.812.520.329 | (710.240.239.726) | (476.427.719.397) | <i>Appropriation of retained earnings</i> |
| Total penghasilan komprehensif tahun berjalan | - | - | - | - | 332.849.141.760 | 332.849.141.760 | (14.471.310.913) | 318.377.830.847 | <i>Total comprehensive income for the year</i> |
| Saldo pada tanggal 31 Desember 2023 | <u>12.562.188.664.350</u> | <u>863.624.087.991</u> | <u>34.400.802.119</u> | <u>11.700.000.000</u> | <u>914.128.372.484</u> | <u>14.386.041.926.944</u> | <u>755.041.333.550</u> | <u>15.141.083.260.494</u> | <i>Balance as of 31 December 2023</i> |
| | <i>Catatan 22/ Note 22</i> | <i>Catatan 23/ Note 23</i> | <i>Catatan 24/ Note 24</i> | <i>Catatan 25/ Note 25</i> | | | <i>Catatan 4/ 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 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Catatan/ Notes | 31 Desember/ December 2023 | 31 Desember/ December 2022 | |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | | CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES |
| Penerimaan kas dari pelanggan | | 874.443.546.988 | 514.875.206.551 | Cash receipts from customers |
| Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok | | (364.369.070.581) | (204.898.461.105) | Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers |
| Pengeluaran kas untuk karyawan | | (125.278.384.677) | (98.501.483.848) | Cash disbursements to employees |
| Pengeluaran kas untuk aktivitas operasi lainnya | | (387.141.149.947) | (119.588.742.622) | Cash disbursements for other operating expenses |
| Arus kas diperoleh dari operasi | | (2.345.058.217) | 91.886.518.976 | Cash flows used in operations |
| Penerimaan bunga | | 3.372.917.211 | 4.075.465.568 | Receipts of interest income |
| Pembayaran beban keuangan | 31 | (290.650.637.773) | (343.323.304.223) | Payments of finance costs |
| Pembayaran pajak penghasilan | | (1.778.348.490) | (1.553.070.841) | Payments of income tax |
| Pembayaran pajak final | 19e | (38.989.817.046) | (12.737.886.474) | Payments of final tax |
| Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi | | (330.390.944.315) | (261.652.276.994) | Net cash flows used in operating activities |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | | CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES |
| Penjualan aset tetap | 12 | 189.189.189 | 7.111.296.910 | Sales of property and equipment |
| Perolehan aset tetap | 12 | (67.270.632.899) | (24.168.575.044) | Acquisitions of property and equipment |
| Pembayaran uang muka tanah | | (3.310.742.500.000) | - | Payments for advances for land |
| Pembayaran uang muka proyek | | (747.282.862.486) | - | Payments for advances for project |
| Penjualan penyertaan saham | | 81.445.300.000 | - | Sales of investment in share |
| Efek kehilangan pengendalian atas entitas anak | | (34.657.198.993) | - | Effect of loss on control in subsidiary |
| Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi | | (4.078.318.705.189) | (17.057.278.134) | Net cash flows used in investing activities |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | | CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES |
| Penerbitan saham baru | | 5.031.267.081.150 | - | Issuance of new shares |
| (Pembayaran) penerimaan pinjaman bank | | (46.272.127.098) | 296.243.152.798 | (Payment) proceeds of bank loans |
| (Pembayaran) penerimaan pinjaman pihak ketiga | | (678.322.240.935) | 28.615.362.902 | (Payments) proceeds of loan from third parties |
| Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi | | 29.376.000.000 | - | Proceeds from related parties |
| Pembayaran surat utang jangka menengah | | - | (68.152.022.658) | Proceeds from medium term notes |
| Pembayaran liabilitas sewa | | - | (2.909.751.000) | Payments of lease liabilities |
| Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan | | 4.336.048.713.117 | 253.796.742.042 | Net cash flows provided by financing activities |
| PENURUNAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS | | (72.660.936.387) | (24.912.813.086) | NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS |
| KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN | | 290.278.108.770 | 315.190.921.856 | CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR |
| KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN | | 217.617.172.383 | 290.278.108.770 | CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR |

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

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

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

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

Ekshibit E

Exhibit E

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

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

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

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

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

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023.

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

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

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

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

The Company's articles of association was amended several times. The Company revised its articles of association in accordance with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 13, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn, Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Decree of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, dated 23 June 2023.

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: (Lanjutan)

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

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

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

b. Struktur Grup

| Nama entitas anak/ Name of subsidiaries | Domisili/ Domicile | Jenis usaha/ Nature of business | Mulai operasi komersial/ Start of commercial operations | Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%) | | Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets (in millions Rupiah) | |
|--|-----------------------|--|--|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | | | | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 31 Des 2022/ 31 Dec 2022 | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 31 Des 2022/ 31 Dec 2022 |
| | | | | | | | |
| PT Bukit Jonggol Asri (BJA)* | Jakarta | Real Estat/Real Estate | 2011 | 80,0 | 80,0 | 3.862.870 | 4.420.059 |
| PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2016 | 99,9 | 99,9 | 2.466.049 | 2.600.989 |
| PT Natura City Developments Tbk (NCD)** | Jakarta | Real Estat/Real Estate | 2013 | - | 15,04 | - | 933.973 |
| PT Aftanesia Raya (AFTA) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2011 | 99,9 | 99,9 | 385.242 | 384.732 |
| PT Gazelle Indonesia (GI) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2004 | 99,9 | 99,9 | 143.235 | 221.813 |
| PT Sentul PP Properti (SPP) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2016 | 51,0 | 51,0 | 171.051 | 173.638 |
| PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC) | Bogor | Pengelolaan kota/ Town management | 1999 | 99,9 | 99,9 | 39.176 | 78.917 |
| PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) | Bogor | Restoran dan pariwisata/ Restaurant and tourism | 1995 | 99,9 | 99,9 | 205.965 | 248.669 |
| PT Karya Megah Sukses (KMS) | Jakarta | Real Estat/Real Estate | 2013 | 99,9 | 99,9 | 55.211 | 55.243 |
| PT Fauna Land Sentul (FLS) | Bogor | Pariwisata/Tourism | 2016 | 70,0 | 70,0 | 20.000 | 20.000 |
| PT Sentul Air Nusantara (SAN) | Bogor | Pengelolaan air/ Water management | 2013 | 99,9 | 99,9 | 20.871 | 19.965 |
| PT Jaya Selaras Gemilang (JSG) | Bogor | Perdagangan dan jasa/ Retail and services | 2017 | 99,2 | 99,2 | 25.504 | 22.368 |
| PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2017 | 99,8 | 99,8 | 4.687 | 3.117 |
| PT Sentul City Property (SCP) | Bogor | Real Estat/Real Estate | 2019 | 99,9 | 99,9 | 2.034 | 2.055 |
| PT Sentul Graha Sejahtera (SGS) | Bogor | Real Estat/Real Estate | Belum beroperasi | 99,9 | 99,9 | 250 | 250 |
| PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS)*** | Bogor | Pengelolaan apartemen/ Apartment management | 2019 | 99,9 | 99,9 | 67 | 67 |

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities: (Continued)

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

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

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

b. Structure of the Group

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Group (Continued)

| Nama entitas anak/ Name of subsidiaries | Domisili/ Domicile | Jenis usaha/ Nature of business | Mulai operasi komersial/ Start of commercial operations | Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%) | | Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets (in millions Rupiah) | |
|--|-----------------------|---|--|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| | | | | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 31 Des 2022/ 31 Dec 2022 | 31 Des 2023/ 31 Dec 2023 | 31 Des 2022/ 31 Dec 2022 |
| | | | | | | | |
| Melalui NCD/Through NCD | | | | | | | |
| PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS) | Bogor | Pengelolaan kota/ Town management | 2017 | - | 99,0 | - | 290 |
| PT Natura Niaga Berjaya (NNB) | Bogor | Jasa dan Perdagangan/ Service and Retail | 2020 | - | 99,9 | - | 1.612 |
| Melalui BJA/Through BJA | | | | | | | |
| PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM) | Jakarta | Pengelolaan air/ Water management | 2013 | 99,9 | 99,9 | 5.419 | 5.419 |
| Melalui AFTA/Through AFTA | | | | | | | |
| PT Bintang Perdana Mulia (BPM) | Jakarta | Real Estat/Real Estate | 2012 | 99,8 | 99,8 | 37.130 | 36.601 |
| Melalui GGEA/Through GGEA | | | | | | | |
| PT Jaya Selaras Utama (JSU) | Bogor | Jasa parkir/Parking services | 2016 | 99,9 | 99,9 | 6.988 | 3.291 |

*Dahulu/formerly PT Kota Ulung Selaras

**Dahulu/formerly PT Serpong Karya Cemerlang. Kehilangan pengendalian/Loss of control

***Dahulu/formerly PT Centerra Manajemen Properti

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

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 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

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

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

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

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

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

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

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

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

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

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

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

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

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

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

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

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

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

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

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

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

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

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

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

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

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

Berdasarkan akta Notaris No. 74 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 235.200.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Cahaya Obor Damai dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 91 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 22 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 212.522.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Nuansa Indah Kemilau dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 94 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 25 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 210.000.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Pacifik Management Buana dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 99 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 155.225.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Maha Gemilang Sejahtera dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Atas penjualan seluruh saham yang menyebabkan kehilangan pengendalian pada NCD, Perusahaan mengakui kerugian sebesar Rp 278.406.537.228 dan dicatat pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

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

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

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

Based on Notarial deed No. 74 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 20 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 235,200,000 shares of its ownership on NCD to PT Cahaya Obor Damai with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 91 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 22 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 212,522,000 shares of its ownership on NCD to PT Nuansa Indah Kemilau with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 94 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 25 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 210,000,000 shares of its ownership on NCD to PT Pacifik Management Buana with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 99 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 155,225,000 shares of its ownership on NCD to PT Maha Gemilang Sejahtera with a nominal value of Rp 100 per share.

Upon the sale of all shares resulting in loss of control of NCD, the Company recognized a loss amounting to Rp 278,406,537,228 and recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

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

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

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | |
|--|---|--|
| Harga jual | 81.294.700.000 | Selling price |
| Nilai tercatat dari kepentingan non-pengendali | 710.247.739.726 | Carrying value of the non-controlling interest |
| Nilai tercatat dari aset bersih NCD sebelumnya | (835.978.848.069) | Carrying value of the former NCD's net asset |
| Komponen ekuitas lainnya | (233.812.520.329) | Other component of equity |
| Goodwill | (157.608.556) | Goodwill |
| Rugi atas kehilangan pengendalian NCD | <u>(278.406.537.228)</u> | Loss on loss of control of NCD |

PT Aftanesia Raya (AFTA)

PT Aftanesia Raya (AFTA)

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

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

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

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

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

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

PT Gazelle Indonesia (GI)

PT Gazelle Indonesia (GI)

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

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

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

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 Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

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

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.

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.

Berdasarkan akta Notaris No. 80 tanggal 30 Januari 2023, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor real estat.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

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 established a company with PT PP Properti Tbk under the name PT Sentul PP Properti. The Company had 510,000,000 shares with nominal value Rp 100 per share for a total Rp 51,000,000,000, so the Company will become shareholders of SPP with an ownership percentage of 51%.

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

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

PT Karya Megah Sukses (KMS)

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.

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

Based on Notarial deed No. 80 dated 30 January 2023 by Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS changes the purpose and objectives of business activities into real estate.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

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 Fauna Land Sentul (FLS)

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

PT Sentul Air Nusantara (SAN)

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.

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.

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.

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.

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.

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)

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%.

PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Sentul City Property (SCP)

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 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)

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 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)

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 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 Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (Dahulu 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 Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (formerly 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%.

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 1 November 2023, mengenai perubahan nama PT Centerra Manajemen Properti menjadi PT Pondok Gemilang Sejahtera. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 tanggal 3 November 2023.

Based on Notarial deed No. 1 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 1 November 2023, concerning the change of name of PT Centerra Manajemen Properti to PT Pondok Gemilang Sejahtera. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 dated 3 November 2023.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)

PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)

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

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

Atas kehilangan pengendalian pada NCD tanggal 30 September 2023 di Perusahaan, maka SNHS bukan merupakan bagian dari Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023.

Due to the Company's loss of control in the NCD as of 30 September 2023, the SNHS is not part of the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2023.

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

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

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

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Natura Niaga Berjaya (NNB)

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

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

Atas kehilangan pengendalian pada NCD tanggal 30 September 2023 di Perusahaan, maka NNB bukan merupakan bagian dari Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

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

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan

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

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

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Natura Niaga Berjaya (NNB)

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

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

Due to the Company's loss of control in the NCD as of 30 September 2023, the NNB is not part of the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2023.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)

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

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

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

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

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

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

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)

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

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

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham sesuai akta Notaris No. 9, tanggal 17 Desember 2015 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 22 dan 23).

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

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

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

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

The Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting, to increase the issued and paid up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling of 3,139,690,500 D series shares with par value of Rp 50 per share, according to Notarial deed No. 9, dated 17 December 2015 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-3597132.AH.01.11 dated 22 December 2015 (Notes 22 and 23).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan
(Lanjutan)

Pada tanggal 7 Februari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No. 122, tanggal 17 April 2017 oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp 32.809.765.735 yang terdiri dari 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 warran dengan nilai nominal Rp 100 dan persetujuan pengambilalihan PT Graha Sejahtera Abadi sebanyak 99,99% milik PT Sakti Generasi Perdana di mana telah diterima dan dicatat dalam Badan Sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017 (Catatan 22 dan 23).

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

Perusahaan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dan menyetujui peningkatan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 lembar saham seri D baru dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D baru, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, No. 1 tanggal 1 April 2022, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, No. 95, tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sehingga karenanya modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 12.562.188.664.350.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

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

On 7 February 2017, the Company, has obtained the approval during the Extraordinary Shareholders General Meeting of Shareholders to increase the issued and paid up capital of the Company through the addition of the capital with pre-emptive rights, as published in the Deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolution No. 79 dated 7 February 2017, as reaffirmed by the Deed of PT Sentul City Tbk. No. 122, dated 17 April 2017 by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, to increase issued and paid up capital of the Company amounting Rp 32,809,765,735 consist of 20,721,957,306 C series shares and 12,087,808,429 warrant with nominal value Rp 100 and the acquisition 99.99% of PT Graha Sejahtera Abadi owned by PT Sakti Generasi Perdana, which has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Letter of Acceptance Notification of Amendment of Articles of Association of PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 dated 25 April 2017 (Notes 22 and 23).

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

The Company has obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and agreed to increase as much as 400,000,000,000 new D series shares and increase the Company's paid-up and issued capital in connection with the Company's plan to increase Capital by Granting Pre-emptive Rights, through the issuance of New Shares of a maximum of 100,625,500,000 new series D shares, as stated in the Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 1 as of 1 April 2022, which was confirmed returned with the deed of Statement of Meeting Resolutions of PT Sentul City Tbk, No. 95, dated 28 February 2023, which was made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in South Jakarta, therefore the issued and paid-up capital of the Company became 167,708,902,705 shares with a total nominal value of Rp 12,562,188,664,350.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)

Akta telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 10 Maret 2023 dengan Keputusan Nomor AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Maret 2023 Nomor AHU-AH.01.03-0037734 (Catatan 22 dan 23).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13 tanggal 13 Juni 2023 oleh Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Dewan Komisaris | |
| Presiden Komisaris | : Basaria Panjaitan |
| Wakil Presiden Komisaris | : Stephanie Alim |
| Komisaris | : Sumarsono |
| Komisaris | : Erry Firmansyah |
| Komisaris Independen | : Jonnardi |
| Komisaris Independen | : I Nyoman Tjager |

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

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

| | | | |
|---------|---|---------------|---|
| Ketua | : | Jonnardi | : |
| Anggota | : | Aria Kanaka | : |
| Anggota | : | Armandy Malik | : |

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

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

Which deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 10 March 2023 by Decree Number AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the letter of Acceptance of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated 7 March 2023 Number AHU-AH.01.03-0037734 (Notes 22 and 23)

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees

Based on Statement of Meeting Resolution Deed No. 13 dated 13 June 2023 by Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, there changes in the composition of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

On 31 December 2023 and 2022, the composition of Boards of Commissioners and Directors of the Company are as follows:

| | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | | Board of Commissioners |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Basaria Panjaitan | : | Basaria Panjaitan | : President Commissioner |
| - | : | - | : Vice President Commissioner |
| Sumarsono | : | Sumarsono | : Commissioner |
| - | : | - | : Commissioner |
| Jonnardi | : | Jonnardi | : Independent Commissioner |
| - | : | - | : Independent Commissioner |

| Directors | |
|------------------|----------------------|
| Tjetje Muljanto | : President Director |
| Iwan Budiharsana | : Director |
| - | : Director |
| - | : Director |
| - | : Director |
| - | : Director |
| - | : Director |
| - | : Director |
| Richard Susilo | : Director |

The composition of the Company's Audit Committee as of 31 December 2023 and 2022 as follows:

| | | | |
|----------|---|---------------|---|
| Chairman | : | Jonnardi | : |
| Member | : | Aria Kanaka | : |
| Member | : | Armandy Malik | : |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (Lanjutan)

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personel manajemen kunci lainnya pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

| | Direksi (dalam ribuan Rupiah)/ Directors (in thousand Rupiah) | | Dewan Komisaris (dalam ribuan Rupiah)/ Board of Commissioners (in thousand Rupiah) | | Pemegang saham utama yang juga bagian dari manajemen/ Shareholders that are part of management | | Personil manajemen kunci lainnya/ Other key management personnel | |
|--|--|------------|---|-----------|--|----|--|----|
| | % | Rp | % | Rp | % | Rp | % | Rp |
| 31 Desember 2023 | | | | | | | | |
| Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya | 20,12 | 23.490.908 | 7,93 | 9.054.173 | - | - | - | - |
| 31 Desember 2022 | | | | | | | | |
| Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya | 7,75 | 9.054.174 | 7,91 | 7.371.350 | - | - | - | - |

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mempunyai masing-masing sejumlah 396 dan 352 karyawan tetap (tidak diaudit).

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees (Continued)

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 2023 and 2022 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 |
| 31 December 2023 | | | | | | | | |
| Salary and other short-term benefits | 20,12 | 23.490.908 | 7,93 | 9.054.173 | - | - | - | - |
| 31 December 2022 | | | | | | | | |
| Salary and other short-term benefits | 7,75 | 9.054.174 | 7,91 | 7.371.350 | - | - | - | - |

As of 31 December 2023 and 2022, the Groups have 396 and 352 permanent employees (unaudited), respectively.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

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

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

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

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

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" - Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

Amendemen PSAK 1 mengharuskan entitas untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi yang material dibandingkan signifikan. Amendemen ini mendefinisikan apa itu "informasi kebijakan akuntansi material" dan menjelaskan bagaimana mengidentifikasi kapan kebijakan akuntansi itu material. Lebih lanjut, amendemen ini mengklarifikasi bahwa kebijakan akuntansi yang tidak material tidak perlu diungkapkan. Apabila diungkapkan, tidak mengaburkan informasi kebijakan akuntansi material.

- Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" - Definisi Estimasi Akuntansi

Amendemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" - Definisi Estimasi Akuntansi mengklarifikasi bagaimana entitas membedakan perubahan kebijakan akuntansi dari perubahan estimasi akuntansi. Perbedaan ini penting, karena perubahan estimasi akuntansi diterapkan secara prospektif untuk transaksi masa depan dan peristiwa masa depan lainnya, sedangkan perubahan kebijakan akuntansi umumnya diterapkan secara retrospektif terhadap transaksi masa lalu dan peristiwa masa lalu lainnya serta periode berjalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

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

b. Changes in Accounting Policies

Amendments of Financial Accounting Standards (SAK) Effective from 1 January 2023

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows:

- Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" - Disclosure of Accounting Policies

The amendment to PSAK 1 requires entity to disclose their material rather than their significant accounting policies. The amendments define what is "material accounting policy information" and explain how to identify when accounting policy information is material. They further clarify that immaterial accounting policy information does not need to be disclosed. If it is disclosed, it should not obscure material accounting information.

- Amendments to PSAK 25, "Accounting Policies, Changes Accounting Estimate and Errors" - Definition of Accounting Estimates

The amendments to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" - Definition of Accounting Estimate clarifies how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The distinction is important, because changes in accounting estimates are applied prospectively to future transactions and other future events, whereas changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023 (Lanjutan)

Amendments of Financial Accounting Standards
(SAK) Effective from 1 January 2023 (Continued)

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan

- Amendments to PSAK 16, "Fixed Assets" about proceeds before intended use

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Amendemen ini mengklarifikasi arti 'pengujian' bahwa ketika menguji apakah suatu aset berfungsi dengan baik, suatu entitas menilai kinerja teknis dan kinerja fisik dari aset tersebut.

The amendment prohibits an entity from deducting from the cost of a fixed asset the proceeds received from selling items produced by the fixed asset before it is ready for its intended use. It also clarifies that an entity is 'testing' whether the asset is functioning properly when it assesses the technical and physical performance of the asset.

Entitas mengungkapkan secara terpisah jumlah hasil dan biaya perolehan terkait dengan item yang dihasilkan yang bukan merupakan output dari aktivitas normal entitas.

Entity must disclose separately the amounts of proceeds and costs relating to items produced that are not an output of the entity's ordinary activities.

- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

- Amendments to PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from Single Transaction

Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" - Pajak Tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal mensyaratkan entitas untuk mengakui pajak tangguhan atas transaksi dimana pada pengakuan awalnya, menimbulkan perbedaan temporer kena pajak yang dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

The amendments to PSAK 46 "Income Taxes" - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from single transaction requires companies to recognise deferred tax on transactions that on initial recognition, give rise to equal amounts the taxable of deductible temporary differences.

Amendemen ini akan berlaku untuk jenis transaksi seperti sewa bagi penyewa dan kewajiban pembongkaran yang mensyaratkan pengakuan tambahan atas aset dan liabilitas pajak tangguhan.

The amendment will typically apply to transactions such as leases of lessees and decommissioning obligations, and will require the recognition of additional deferred tax assets and liabilities.

Amendemen tersebut harus diterapkan pada transaksi yang terjadi pada atau setelah awal periode komparatif paling awal yang disajikan. Selain itu, entitas harus mengakui aset pajak tangguhan (sepanjang kemungkinan besar aset tersebut dapat digunakan) dan liabilitas pajak tangguhan termasuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan perbedaan temporer terkait lainnya, akan diakui pada awal periode komparatif paling awal.

The amendment should be applied to transactions that occur at or after the beginning of the earliest comparative period presented. In addition, entity should recognise deferred tax assets (to the extent that it is probable that they can be utilised) and deferred tax liabilities at the beginning of the earliest comparative period for all deductible and taxable temporary differences associated.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023 (Lanjutan)

Amendments of Financial Accounting Standards
(SAK) Effective from 1 January 2023 (Continued)

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

- Amendments to PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from Single Transaction

Efek kumulatif atas pengakuan penyesuaian ini diakui dalam saldo laba, atau komponen ekuitas lainnya, jika sesuai.

The cumulative effect of recognising these adjustments is recognised in retained earnings, or another component of equity, as appropriate.

Standar baru dan amendemen yang belum efektif
adalah sebagai berikut:

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

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

- Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statement"

Amendemen PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waiver atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

The amendments to PSAK 1 Presentation of Financial Statement clarifies that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (e.g. the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the 'settlement' of a liability.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

The amendment could affect the classification of liabilities, particularly for entity that previously considered management's intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

Amendemen ini mengklarifikasi kondisi yang harus dipenuhi oleh entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan yang dapat mempengaruhi klasifikasi dari liabilitas.

The amendment clarifies how conditions with which an entity must comply within twelve months after the reporting period affect the classification of a liability.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan.

This standard must be applied retrospectively in accordance with the requirements in PSAK 25 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar baru dan amendemen yang belum efektif adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New standards and amendments that are not yet effective are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 73, "Sewa" - Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik

- Amendments to PSAK 73, "Leases" - Lease Liability in Sale and Leaseback

Amendemen ini memberikan penegasan atas pengukuran selanjutnya untuk transaksi jual dan sewa-balik. Amendemen ini mensyaratkan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa revisian' sehingga penjual-penyewa tidak mengakui keuntungan atau kerugian terkait hak pakai yang ditahan penjual-penyewa, setelah tanggal dimulainya. Transaksi jual dan sewa-balik dengan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga kemungkinan besar akan terdampak.

This amendment explains how an entity accounts for a sale and leaseback after the date of the transaction. The amendment requires the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' such that the seller-lessee does not recognise a gain or loss that relates to the right-of-use retained by the seller-lessee, after the commencement date. Sale and leaseback transactions where some or all the lease payments are variable lease payments that do not depend on an index or rate are most likely to be impacted.

- PSAK 74, "Kontrak Asuransi"

- PSAK 74, "Insurance Contract"

PSAK 74 diadopsi dari IFRS 17 diterbitkan oleh DSAK IAI pada tahun 2020 menggantikan PSAK 62 (IFRS 4) untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025.

PSAK 74 adopted from IFRS 17 was issued by DSAK IAI in 2020 and replaces PSAK 62 (IFRS 4) for annual reporting period beginning on or after 1 January 2025.

PSAK 74 memperkenalkan pendekatan akuntansi kontrak asuransi yang konsisten secara internasional. Sebelum PSAK 74, terdapat keragaman yang signifikan terkait dengan akuntansi dan pengungkapan kontrak asuransi, dengan PSAK 62 mengizinkan banyak pendekatan akuntansi sebelumnya untuk diikuti.

PSAK 74 introduces an internationally consistent approach to the accounting for insurance contracts. Prior to PSAK 74, significant diversity has existed relating to the accounting for and disclosure of insurance contracts, with PSAK 62 permitting many previous accounting approaches to be followed.

Karena PSAK 74 berlaku untuk seluruh kontrak asuransi yang diterbitkan oleh suatu entitas (dengan pengecualian ruang lingkup terbatas), penerapannya mungkin berdampak pada entitas non-perusahaan asuransi. Perusahaan melakukan penilaian terhadap kontrak dan operasinya dan menyimpulkan bahwa penerapan PSAK 74 tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian tahunan Grup.

Since PSAK 74 applies to all insurance contracts issued by an entity (with limited scope exclusions), its adoption may have an effect on non-insurers entity. The Company carried out an assessment of its contracts and operations and concluded that the adoption of PSAK 74 has had no effect on the consolidated annual financial statements of the Group.

Mulai 1 Januari 2024, referensi masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diumumkan oleh DSAK-IAI.

Starting 1 January 2024, the reference of each PSAK and ISAK will be changed as announced by the DSAK-IAI.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

c. Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Grup.

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

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

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Principles of Consolidation

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

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

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

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

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

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

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

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

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

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

d. Kombinasi Bisnis

d. Business Combination

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

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

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

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

d. Business Combination (Continued)

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

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

Goodwill

Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Goodwill (Lanjutan)

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.

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.

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

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas

1. Aset Keuangan

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

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

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

d. *Business Combination* (Continued)

Goodwill (Continued)

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.

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.

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

e. *Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*

1. *Financial assets*

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

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

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

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup dikategorikan sebagai berikut: (Lanjutan)

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

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.

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

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 2023 dan 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group's financial assets measured at amortised cost consists of cash and equivalents, trade receivables, other current financial assets and others non-current financial assets.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

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

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Fair value through other comprehensive income

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has no financial assets measured at fair value through other comprehensive income.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

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

2. Liabilitas Keuangan

2. Financial Liabilities

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

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

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

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

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.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Liabilitas keuangan lain

Other financial liabilities

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

Other financial liabilities include the following items:

- 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.

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

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

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

2. Financial Liabilities (Continued)

Liabilitas keuangan lain (Lanjutan)

Other financial liabilities (Continued)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki liabilitas keuangan lain berupa pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya, beban akrual dan pinjaman jangka panjang.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities, accrued expenses and long-term debts.

3. Instrumen Ekuitas

3. Equity instruments

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

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.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

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

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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

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

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 didalam 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).

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

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha bagian lancar dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur.

Impairment provisions for current and noncurrent trade receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses.

Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

During this process the probability of the nonpayment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported.

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.

Impairment provisions for other receivables are recognised based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

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

**6. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan
(Lanjutan)**

6. Impairment of Financial Assets (Continued)

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

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

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

7. Penghentian Pengakuan

7. Derecognition

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

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

7. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

7. Derecognition (Continued)

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.

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.

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.

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.

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. Saling Hapus

8. Offsetting

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

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

f. Kas dan Setara Kas

f. Cash and Cash Equivalents

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.

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. Investasi dalam Saham

g. Investment in Shares

Investasi dalam Entitas Asosiasi

Investment in Associates

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.

Associates are all entities over which the Group have significant influence, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. The Group's investment in associates includes goodwill identified on acquisition.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

g. Investment in Shares (Continued)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Investment in Associates (Continued)

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.

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

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.

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.

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.

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.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

g. Investment in Shares (Continued)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Investment in Associates (Continued)

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.

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. Transaksi dengan Pihak Berelasi

h. Transactions with Related Parties

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.

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.

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

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) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

(1) Person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:

- 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.

- 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) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

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

- 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;

- a. The entity and the reporting entity are members of the same business Group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
- b. one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business Group, which the other entity is a member);
- c. both entities are joint ventures of the same third party;
- d. one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)

h. Transactions with Related Parties (Continued)

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

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

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

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

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

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

i. Persediaan

i. Inventories

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

i. Persediaan (Lanjutan)

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

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

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

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

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

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

j. Tanah untuk Pengembangan

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*) dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

i. Inventories (Continued)

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

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

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

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

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

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

j. Land for Development

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon. All costs are allocated proportionately to saleable lots based on the area of each.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

j. Tanah untuk Pengembangan (Lanjutan)

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

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

j. Land for Development (Continued)

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

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

k. Biaya Pinjaman

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

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

l. Aset Tetap

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

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

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

k. Borrowing Cost

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

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

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

l. Property and Equipment

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

l. Aset Tetap (Lanjutan)

l. Property and Equipment (Continued)

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

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

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

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

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

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laba rugi terjadinya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

m. Properti Investasi

m. Investment Property

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.

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

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

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

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.

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

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

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 property.

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

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

n. Impairment of Non-Financial Assets
(Continued)

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 divided 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.

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

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.

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.

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. Sewa

o. Leases

Sebagai penyewa

As lessee

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.

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.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Sewa (Lanjutan)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

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

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Leases (Continued)

As lessee (Continued)

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

o. Sewa (Lanjutan)

o. Leases (Continued)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

As lessee (Continued)

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.

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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**p. Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja
(Lanjutan)**

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

q. Modal Saham

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

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

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

r. Tambahan modal disetor

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**p. Estimated Liabilities for Employee Benefits
(Continued)**

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

q. Share Capital

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

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

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

r. Additional Paid-In Capital

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

r. Tambahan modal disetor(Lanjutan)

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "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

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

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

r. Additional Paid-In Capital (Continued)

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

s. Dividend

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

t. Revenue and Expenses Recognition

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

Performance obligations and timing of revenue recognition

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

1. Identify contract(s) with a customer
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes variables amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promises goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan (Lanjutan)

Performance obligations and timing of revenue recognition (Continued)

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows: (Continued)

5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan rumah hunian, rumah toko, apartemen, dan tanah yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian atas barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan, sedangkan untuk pendapatan pengelolaan kota, hotel, restoran, taman hiburan diakui sepanjang waktu.

The majority of the Group's revenue is derived from selling residential houses, shophouses, apartment, and land with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer, while for city management, hotel, restaurant and amusement park revenue is recognized over time.

Menentukan harga transaksi

Determining the transaction price

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

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

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Allocating amounts to performance obligations

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

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

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan (Lanjutan)

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

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (*accrual basis*).

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing

1. Mata Uang Fungsional dan Mata Uang Penyajian

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

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.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

t. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Allocating amounts to performance obligations (Continued)

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

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

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

u. Foreign Currency Transactions and Translation

1. Functional and Presentation Currency

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

2. 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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

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

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

2. Transaksi dan Saldo (Lanjutan)

2. Transactions and Balances (Continued)

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 ditanggihkan di dalam ekuitas sebagai instrumen yang memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas dan instrumen yang memenuhi lindung nilai investasi bersih, dalam hal selisih mata uang asing diakui di dalam penghasilan komprehensif lain.

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.

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

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.

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".

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".

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

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.

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

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

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

2. Transaksi dan Saldo (Lanjutan)

2. Transactions and Balances (Continued)

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|-----------------------------|---|---|----------------------------|
| Dolar Amerika Serikat (USD) | 15.416 | 15.731 | United States Dollar (USD) |
| Dolar Hongkong (HKD) | 1.972 | 2.019 | Hongkong Dollar (HKD) |

v. Perpajakan

v. Taxation

1) Pajak Penghasilan

1) Income Taxes

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

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

Beban pajak penghasilan terdiri dari beban pajak kini dan beban pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui pada laba rugi, kecuali untuk komponen yang diakui secara langsung di ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain.

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

Pajak Kini

Current Tax

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

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

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

2) Pajak Final

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

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

3) Hal-hal perpajakan lainnya

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

w. Laba per Saham

Labanya 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.

Labanya per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar setelah disesuaikan dengan efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

x. Informasi Segmen

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

v. Taxation (Continued)

2) Final Tax

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

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

3) Other Tax

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

w. Earnings per Share

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

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

x. Segment Information

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

x. Informasi Segmen (Lanjutan)

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

y. Provisi

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

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

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

z. Kontinjensi

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

x. Segment Information (Continued)

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

y. Provision

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

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

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

z. Contingencies

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

aa. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

aa. Events After the Reporting Period

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

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

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

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

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

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

Pertimbangan

Judgements

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

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

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

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

Pengklasifikasian Properti

Classification of property

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana, mesin-mesin terkait fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.

- Investment property consist of land and buildings and leasehold improvements, machinery related to hotel facilities and construction in progress which are not intended for use by or in the course of the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business, but are used to earn rental income and increase in value.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Pertimbangan (Lanjutan)

Pengklasifikasian Properti (Lanjutan)

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan: (Lanjutan)

- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan, mesin-mesin, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, papan reklamasasi dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Investasi pada Entitas Asosiasi

Manajemen telah menilai tingkat pengaruh Grup pada PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera dan PT Cakrawala Bintang Unggulan dengan kepemilikan pada masing-masing sebesar 50%, PT Royal Sentul Resort Hotel dengan kepemilikan sebesar 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian dengan kepemilikan sebesar 42%, PT Group Seventy Asia dengan kepemilikan sebesar 45% dan PT Izumi Sentul Realty (Dahulu PT Sentul Summit Development) dengan kepemilikan pada sebesar 10%, dengan kepemilikan tersebut Grup memiliki pengaruh signifikan, sehingga diakui sebagai investasi pada entitas asosiasi (Catatan 11).

Investasi pada PT Natura City Developments Tbk

Perusahaan menetapkan pengendalian pada PT Natura City Developments Tbk dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK yaitu memiliki pengendalian meskipun hanya memiliki penyertaan saham dibawah 51%. Pada 31 Desember 2023 Perusahaan melepas seluruh kepemilikannya pada PT Natura City Development Tbk (Catatan 1b).

Pajak Penghasilan

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

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

Judgements (Continued)

Classification of property (Continued)

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory: (Continued)

- Property and equipment consist of land, buildings, machinery, vehicles, office equipment and fixtures, reclamation boards and construction in progress which are used in the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business and are not used to earn rental income.
- Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

Investment in Associates Entities

Management has assessed the level of influence of the Group in PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera and PT Cakrawala Bintang Unggulan with ownership interest of 50% each, PT Royal Sentul Resort Hotel with ownership of 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian with ownership of 42%, PT Group Seventy Asia with ownership of 45% and PT Izumi Sentul Realty (Formerly PT Sentul Summit Development) with ownership of 10%, with that ownership the Group has significant influence, thus recognized as investment in associates (Note 11).

Investment in PT Natura City Developments Tbk

The Company determines control in PT Natura City Developments Tbk by considering if they meet definition set forth in PSAK is having control even though it only has an investment of less than 51%. On 31 December 2023, the Company disposed of all of its ownership in PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Income Tax

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi

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

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

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

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

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

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan dan entitas anak sebelum penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 218.650.630.379 dan Rp 282.761.595.748. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Masa Manfaat dari Aset Tetap

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

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 237.790.687.508 dan Rp 210.648.832.114. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

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

Estimates and Assumptions

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

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

Allowance for Impairment of Trade Receivables

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

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

The carrying amount of the Group trade receivables before allowance for impairment of trade receivables as of 31 December 2023 and 2022, amounting to Rp 218,650,630,379 and Rp 282,761,595,748, respectively. Further details are disclosed in Note 6.

Useful Lives of Property and Equipment

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

The net carrying amount of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2023 and 2022 were Rp 237,790,687,508 and Rp 210,648,832,114, respectively. Further details disclosed in Note 12.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan selain Goodwill

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

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Pendapatan

Pada tahun 2023 Grup mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 2t.

Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasi berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 26 dan beban pokok pendapatan proyek diungkapkan dalam Catatan 27.

Aset Pajak 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 diisyaratkan 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 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 11.234.800.125 dan Rp 11.109.580.208. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19d.

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

Estimates and Assumptions (Continued)

Impairment of Non-Financial Assets other than Goodwill

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

Revenue and Cost of Revenue Recognition

In 2023 the Group recognize revenues and cost of sales is measured based on the accounting policies described in Note 2t.

In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists. Revenue from the project disclosed in Note 26 and cost of revenue from the project disclosed in Note 27.

Deferred Tax Assets

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

The carrying value of deferred tax assets as of 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 11,234,800,125 and Rp 11,109,580,208, respectively. Further details are disclosed in Note 19d.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

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

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

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

Metode dan asumsi yang diterapkan, dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 36.

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

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

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

Estimates and Assumptions (Continued)

Fair Value of Financial Instruments

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

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

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

The methods and assumptions applied, and the valuation techniques used, are disclosed in Note 36.

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

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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja

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

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

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

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 33.573.149.932 dan Rp 33.584.487.041. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 21.

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang Signifikan dalam Kontrak

Perusahaan menjual rumah setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Perusahaan menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah ke pelanggan serta suku bunga yang berlaku di pasar. Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Perusahaan menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah sesuai karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

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

Estimates and Assumptions (Continued)

Pension and Employee Benefits

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

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

While the Group believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group' 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 2023 and 31 December 2022 were Rp 33,573,149,932 and Rp 33,584,487,041, respectively. Further details are disclosed in Note 21.

Consideration of Significant Financing Component in a Contract

The Company sells houses after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Company concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rates implicit in the contracts (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses to the amount paid in advance) an appropriate because this is commensurate with the rates that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customers at contracts inceptions.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

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

| Entitas anak/ <i>Subsidiary</i> | Domisili/ <i>Domicile</i> | Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ <i>Amount (in thousands Rupiah)</i> | |
|--|------------------------------|--|--|
| | | 31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i> | 31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i> |
| PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i> | Bogor | 700.904.111 | 699.268.238 |
| PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i> | Bogor | 47.950.108 | 48.248.163 |
| PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i> | Bogor | - | 726.094.565 |
| Lainnya/ <i>Others</i> | Bogor | 6.187.114 | 6.141.918 |
| T o t a l | | 755.041.333 | 1.479.752.884 |

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

| Entitas anak/ <i>Subsidiary</i> | Persentase kepemilikan (%)/ <i>Percentage of ownership (%)</i> | |
|--|---|--|
| | 31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i> | 31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i> |
| PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i> | 20 | 20 |
| PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i> | 49 | 49 |
| PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i> | - | 84,96 |

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

| Entitas anak/ <i>Subsidiary</i> | Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ <i>Amount (in thousands Rupiah)</i> | |
|--|--|--|
| | 31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i> | 31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i> |
| PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i> | 1.634.756 | 11.860.284 |
| PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i> | (298.055) | (296.880) |
| PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i> | - | (16.736.862) |

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

4. NON-CONTROLLING INTEREST

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

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

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

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

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

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

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

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|----------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Aset lancar | 185.967.306 | 165.098.553 | Current assets |
| Aset tidak lancar | 3.676.903.456 | 4.254.960.756 | Non-current assets |
| Liabilitas jangka pendek | (112.027.209) | (143.660.738) | Current liabilities |
| Liabilitas jangka panjang | (246.327.466) | (780.056.265) | Non-current liabilities |
| Total ekuitas | <u>3.504.516.087</u> | <u>3.496.342.306</u> | Total equity |
| Diatribusikan ke: | | | Attributable to: |
| Pemilik entitas induk | 2.803.611.976 | 2.797.074.068 | Owners of the parent company |
| Kepentingan non-pengendali | 700.904.111 | 699.268.238 | Non-controlling interest |

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

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

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|---|---|---------------------------------------|-----------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Pendapatan neto | 45.160.000 | 112.386.895 | Net revenues |
| Beban pokok pendapatan | (18.963.200) | (36.613.592) | Cost of revenues |
| Beban usaha | (3.975.583) | (2.721.808) | Operating expenses |
| Beban keuangan | (12.909.997) | (4.724.763) | Finance expenses |
| Pendapatan (beban) lain-lain | (1.137.438) | (9.025.313) | Others income (expense) |
| Laba sebelum pajak | 8.173.782 | 59.301.419 | Profit before tax |
| Beban pajak | - | - | Tax expense |
| Laba tahun berjalan | 8.173.782 | 59.301.419 | Profit for the year |
| Penghasilan komprehensif lain | - | - | Other comprehensive income |
| Penghasilan komprehensif tahun berjalan | <u>8.173.782</u> | <u>59.301.419</u> | Comprehensive income for the year |

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

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

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|--|---|---------------------------------------|---|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Arus kas untuk aktivitas operasi | (4.005.329) | (4.977.811) | Cash flow for operating activities |
| Arus kas untuk aktivitas investasi | 508.451 | - | Cash flow for investing activities |
| Arus kas dari aktivitas pendanaan | 5.463.430 | 6.709.903 | Cash flow from financing activities |
| Kenaikan neto dalam kas dan setara kas | <u>1.966.552</u> | <u>1.732.092</u> | Net increase in cash and cash equivalents |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

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

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

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

| | <u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u> | | |
|---------------------------|--|---|------------------------------|
| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
| Aset lancar | - | 421.934.669 | Current assets |
| Aset tidak lancar | - | 512.038.666 | Non-current assets |
| Liabilitas jangka pendek | - | (35.365.015) | Current liabilities |
| Liabilitas jangka panjang | - | (43.968.516) | Non-current liabilities |
| Total ekuitas | - | 854.639.804 | Total equity |
| Diatribusikan ke: | | | Attributable to: |
| Pemilik entitas induk | - | 128.545.239 | Owners of the parent company |
| Keentingan non-pengendali | - | 726.094.565 | Non-controlling interest |

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

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>30 September 2023/ 30 September 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
| Pendapatan neto | 30.282.887 | 36.275.071 | Net revenues |
| Beban pokok pendapatan | (15.478.147) | (16.680.960) | Cost of revenues |
| Beban usaha | (36.089.473) | (43.164.297) | Operating expenses |
| Pendapatan keuangan | 1.225.080 | 1.476.267 | Finance income |
| Pendapatan lain-lain | 2.018.847 | 1.268.496 | Other income |
| Rugi sebelum pajak | (18.040.806) | (20.825.423) | Loss before tax |
| Beban pajak | (620.150) | (453.953) | Tax expense |
| Rugi tahun berjalan | (18.660.956) | (21.279.376) | Loss for the year |
| Penghasilan komprehensif lain | - | 1.579.651 | Other comprehensive income |
| Rugi komprehensif tahun berjalan | (18.660.956) | (19.699.725) | Comprehensive loss for the year |

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

NCD and subsidiary summary statement of cash flows is as follows:

| | <u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u> | | |
|--|--|---|--|
| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
| Arus kas dari aktivitas operasi | - | 7.573.430 | Cash flow from operating activities |
| Arus kas untuk aktivitas investasi | - | (8.139.072) | Cash flow to investing activities |
| Arus kas dari aktivitas pendanaan | - | - | Cash flow from financing activities |
| Penurunan neto dalam kas dan setara kas | - | (565.642) | Net decrease in cash and cash equivalents |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of financial position is as follows:

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|----------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Aset lancar | 171.051.228 | 173.637.613 | Current assets |
| Liabilitas jangka pendek | (73.193.865) | (75.171.973) | Current liabilities |
| Total ekuitas | <u>97.857.363</u> | <u>98.465.640</u> | Total equity |
| Diatribusikan ke: | | | Attributable to: |
| Pemilik entitas induk | 49.907.255 | 50.217.477 | Owners of the parent company |
| Kepentingan non-pengendali | 47.950.108 | 48.248.163 | Non-controlling interest |

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain SPP adalah sebagai berikut:

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

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Pendapatan neto | - | - | Net revenues |
| Beban pokok pendapatan | - | - | Cost of revenues |
| Beban usaha | - | - | Operating expenses |
| Pendapatan keuangan | - | - | Finance income |
| Beban lain-lain | (608.276.481) | (624.271.387) | Other expense |
| Rugi sebelum pajak | (608.276.481) | (624.271.387) | Loss before tax |
| Beban pajak | - | - | Tax expense |
| Rugi tahun berjalan | (608.276.481) | (624.271.387) | Loss for the year |
| Penghasilan komprehensif lain | - | - | Other comprehensive income |
| Rugi komprehensif tahun berjalan | (608.276.481) | (624.271.387) | Comprehensive loss for the year |

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of cash flows is as follows:

| | Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah | | |
|---|---|---------------------------------------|---|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Arus kas dari aktivitas operasi | (145.558.595) | (271.479.353) | Cash flow from operating activities |
| Arus kas untuk aktivitas investasi | - | - | Cash flow from investing activities |
| Arus kas untuk aktivitas pendanaan | (2.422.425.651) | (4.098.702.774) | Cash flow from financing activities |
| Penurunan neto dalam kas dan setara kas | (2.567.984.246) | (4.370.182.127) | Net decrease in cash and cash equivalents |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| 5. KAS DAN SETARA KAS | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| K a s | 272.524.388 | 382.154.282 | Cash on hand |
| B a n k | | | Cash in banks |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 55.820.371.340 | 118.423.042.993 | PT Bank CIMB Niaga Tbk |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 52.006.462.030 | 34.196.925.090 | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Nationalnobu Tbk | 50.368.422.607 | - | PT Bank Nationalnobu Tbk |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 21.635.341.102 | 68.459.349.584 | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 6.276.879.567 | 12.076.392.991 | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| PT Bank Mayapada Internasional Tbk | 5.466.847.410 | 1.325.788.655 | PT Bank Mayapada Internasional Tbk |
| PT Bank Capital Indonesia Tbk | 4.189.039.435 | 1.924.563.790 | PT Bank Capital Indonesia Tbk |
| PT Bank Central Asia Tbk | 4.168.271.016 | 8.032.539.542 | PT Bank Central Asia Tbk |
| PT Bank Artha Graha Internasional Tbk | 2.247.856.811 | 1.012.681.368 | PT Bank Artha Graha Internasional Tbk |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk | 1.074.711.696 | 1.069.073.147 | PT Bank QNB Indonesia Tbk |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 888.808.760 | 1.395.227.310 | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk | 726.656.251 | 246.254.744 | PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 309.378.920 | 256.188.629 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| PT Bank Victoria International Tbk | 269.793.464 | 636.046.012 | PT Bank Victoria International Tbk |
| PT Bank Mega Tbk | 69.760.382 | 397.181.236 | PT Bank Mega Tbk |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk | 34.963.454 | - | PT Bank Maybank Indonesia Tbk |
| PT Bank UOB Indonesia | 9.678.240 | 89.594.606 | PT Bank UOB Indonesia |
| PT Bank Permata Tbk | 3.474.133 | 8.730.897 | PT Bank Permata Tbk |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | 3.281.917 | 2.358.128.628 | PT Bank Pan Indonesia Tbk |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk | 884.000 | 294.842.731 | PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk |
| PT Bank Muamalat Indonesia Tbk | - | 78.277.035 | PT Bank Muamalat Indonesia Tbk |
| PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk | - | 25.079.481 | PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk |
| PT Bank Mestika Dharma Tbk | - | 997.847 | PT Bank Mestika Dharma Tbk |
| Sub total | 205.570.882.535 | 252.306.906.316 | Sub total |
| Dalam Dolar AS | | | In US Dollar |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 164.195.663 | 168.494.584 | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 31.630.086 | 32.710.727 | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 8.162.464 | 4.409.871 | PT Bank CIMB Niaga Tbk |
| Sub-total | 203.988.213 | 205.615.182 | Sub-total |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|--|
| Setara kas | | | Cash equivalents |
| Deposito berjangka | | | Time deposits |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 5.000.000.000 | - | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 2.886.111.961 | 8.425.456.180 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 1.516.202.500 | 1.016.202.500 | PT Bank CIMB Niaga Tbk |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 1.167.462.739 | 5.391.949.640 | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk | 1.000.000.047 | - | PT Bank Maybank Indonesia Tbk |
| PT Bank Maspion Indonesia Tbk | - | 15.000.000.000 | PT Bank Maspion Indonesia Tbk |
| PT Bank Mayapada Internasional Tbk | - | 5.000.000.000 | PT Bank Mayapada Internasional Tbk |
| PT Bank Mega Tbk | - | 2.549.824.670 | PT Bank Mega Tbk |
| Sub-total | <u>11.569.777.247</u> | <u>37.383.432.990</u> | Sub-total |
| T o t a l | <u>217.617.172.383</u> | <u>290.278.108.770</u> | T o t a l |

Deposito berjangka memiliki jangka waktu berkisar 1 - 3 bulan sejak tanggal penempatan dan tingkat suku bunga berkisar 2,40% - 5,90% dan 3,00% - 5,90% per tahun masing-masing untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.

Time deposits have term within 1 - 3 months after placement date and bear annual interest rate ranging from 2.40% - 5.90% and 3.00% - 5.90% per annum for the year ended 31 December 2023 and 2022, respectively.

Pendapatan bunga deposito berjangka untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 243.351.841 dan Rp 3.314.122.952.

Interest income from time deposits for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 243,351,841 and Rp 3,314,122,952, respectively.

6. PIUTANG USAHA

6. TRADE RECEIVABLES

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|--|
| Pihak ketiga | | | Third parties |
| Penjualan rumah hunian, ruko dan lahan siap bangun | 169.294.308.774 | 229.182.099.536 | Sales of residential, shop houses and developed land |
| Jasa pelayanan dan pemeliharaan | 43.634.329.812 | 48.653.691.590 | Services and maintenance |
| Lain-lain | 5.721.991.793 | 4.925.804.622 | O t h e r s |
| Sub-total | <u>218.650.630.379</u> | <u>282.761.595.748</u> | Sub-total |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai (56.908.439.343) | <u>(56.908.439.343)</u> | <u>(59.095.251.459)</u> | Allowance for impairment losses |
| Pihak ketiga - Neto | <u>161.742.191.036</u> | <u>223.666.344.289</u> | Thrid parties - Net |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Belum jatuh tempo | 16.453.405.929 | 82.354.006.544 | Not yet due |
| Lewat jatuh tempo: | | | Overdue: |
| Kurang dari 3 bulan | 39.974.815.739 | 6.702.518.211 | Less than 3 months |
| 3 - 6 bulan | 4.298.422.724 | 88.294.356.215 | 3 - 6 months |
| 6 bulan - 1 tahun | 5.118.169.060 | 2.073.023.243 | 6 months - 1 year |
| Lebih dari 1 tahun | 152.805.816.927 | 103.337.691.535 | Over 1 year |
| T o t a l | 218.650.630.379 | 282.761.595.748 | T o t a l |
| Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai | (56.908.439.343) | (59.095.251.459) | Due and impaired |
| N e t o | 161.742.191.036 | 223.666.344.289 | N e t |

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Saldo awal | 59.095.251.459 | 92.092.159.136 | Beginning balance |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 30) | 403.480.868 | 1.413.528.231 | Allowance for impairment of losses of trade receivable (Note 30) |
| Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 30) | (2.590.292.984) | (34.410.435.908) | Recovery of uncollectible accounts (Note 30) |
| Saldo akhir | 56.908.439.343 | 59.095.251.459 | Ending balance |

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha diatas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Based on the review of the status of the individual trade receivables at the end of year, management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover the possible losses that may arise from the non-collection of accounts as of 31 December 2023 and 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh piutang usaha PT Bukit Jonggol Asri (BJA) digunakan untuk jaminan atas utang BJA kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2022, all of trade receivables of PT Bukit Jonggol Asri (BJA) are used as collateral for BJA's Loan to PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 seluruh piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group' trade receivables are denominated in Rupiah.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|---|
| Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai | 677.973.281.779 | 264.395.155.562 | <i>Other receivables, net of allowance for impairment</i> |
| Dana yang dibatasi penggunaannya | 25.713.294.843 | 67.091.133.471 | <i>Restricted funds</i> |
| T o t a l | <u>703.686.576.622</u> | <u>331.486.289.033</u> | T o t a l |

a. Piutang Lain-lain

a. Other Receivables

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|--|
| Pihak ketiga | | | Third parties |
| PT Andalan Darma Insan | 506.925.310.269 | 158.853.794.050 | <i>PT Andalan Darma Insan</i> |
| PT Primatama Cahaya Sentosa | 36.800.000.000 | 36.800.000.000 | <i>PT Primatama Cahaya Sentosa</i> |
| PT Karya Permata Negara | 20.000.000.000 | - | <i>PT Karya Permata Negara</i> |
| PT Pison Nusantara | 4.500.000.000 | 4.500.000.000 | <i>PT Pison Nusantara</i> |
| Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta) | 121.839.703.591 | 86.600.708.593 | <i>Others (each amount below Rp 500 million)</i> |
| T o t a l | 690.065.013.860 | 286.754.502.643 | T o t a l |
| Penyisihan penurunan nilai | (12.091.732.081) | (22.359.347.081) | <i>Allowance for impairment</i> |
| N e t o | <u>677.973.281.779</u> | <u>264.395.155.562</u> | N e t |

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group' other receivables are denominated in Rupiah.

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|--|
| Saldo awal | 22.359.347.081 | 22.359.347.081 | <i>Beginning balance</i> |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 30) | 37.385.000 | - | <i>Allowance for impairment of other receivable (Note 30)</i> |
| Reklasifikasi ke piutang lain-lain jangka Panjang (Catatan 14) | (10.305.000.000) | - | <i>Reclassification to long-term other receivables (Note 14)</i> |
| Saldo akhir | <u>12.091.732.081</u> | <u>22.359.347.081</u> | Ending balance |

PT Andalan Darma Insan (ADI)

PT Andalan Darma Insan (ADI)

Perusahaan

The Company

Pada tanggal 23 September 2020, Perusahaan memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 23 September 2023, pinjaman ini jatuh tempo pada 23 September 2024.

As of 23 September 2020, the Company provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 23 September 2023, this loan has extended until 23 September 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain Perusahaan dari ADI masing-masing sebesar Rp 23.400.000.000.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company's other receivable from ADI amounted to Rp 23,400,000,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Pada tanggal 1 Oktober 2019, GRSA mengadakan kesepakatan dengan ADI, pihak ketiga, sebagai agen penjual untuk mencarikan tanah di Desa Babakan Madang dengan maksimal penempatan dana sebesar Rp 110.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban DKN kepada ADI sebesar Rp 5.953.851.668.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Megasakti Citra Lestari (MCL) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban MCL kepada ADI sebesar Rp 8.597.440.833.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Sentra Minindo (SM) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SM kepada ADI sebesar Rp 16.180.000.067.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 1 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban WDS kepada ADI sebesar Rp 1.492.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bararangga Wirasmuda (BRW) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BRW kepada ADI sebesar Rp 45.705.416.125.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BGS kepada ADI sebesar Rp 53.808.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Sentul Air Nusantara (SAN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SAN kepada ADI sebesar Rp 54.945.000.000.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 2 Oktober 2020, GRSA menyetujui peningkatan nilai pembelian tanah menjadi maksimal sebesar Rp 300.000.000.000.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

On 1 October 2019, GRSA had an agreement with ADI, a third party, as a selling agent to find land in Babakan Madang Village with a maximum placement of funds amounting to Rp 110,000,000,000.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) agreed to transfer all rights and obligations of DKN to ADI amounting to Rp 5,953,851,668.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Megasakti Citra Lestari (MCL) agreed to transfer all rights and obligations of MCL to ADI amounting to Rp 8,597,440,833.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Sentra Minindo (SM) agreed to transfer all rights and obligations of SM to ADI amounting to Rp 16,180,000,067.

Based on loan agreement dated 1 October 2021, GRSA, ADI and PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) agreed to transfer all rights and obligations of WDS to ADI amounting to Rp 1,492,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bararangga Wirasmuda (BRW) agreed to transfer all rights and obligations of BRW to ADI amounting to Rp 45,705,416,125.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) agreed to transfer all rights and obligations of BGS to ADI amounting to Rp 53,808,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Sentul Air Nusantara (SAN) agreed to transfer all rights and obligations of SAN to ADI amounting to Rp 54,945,000,000.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the addendum to the agreement dated 2 October 2020, GRSA agreed to increase the purchase value of land to a maximum of Rp 300,000,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada 5 Mei 2022, terdapat perubahan perjanjian mengenai peningkatan maksimal penempatan dana menjadi sebesar Rp 650.000.000.000 dan jatuh tempo perjanjian menjadi 3 Mei 2024.

ADI sebagai agen berhak memperoleh fee sebesar 1% dari nilai tanah, yang wajib dibayarkan GRSA dengan selesainya pelaksanaan pekerjaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, piutang lain-lain GRSA dari ADI masing-masing sebesar Rp 399.676.889.817 dan Rp 326.842.963.764 (Catatan 14).

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 29 Januari 2018 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) sebesar Rp 13.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 29 Januari 2020. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan terakhir pada tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, PSN dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban PSN kepada ADI.

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 2 Desember 2021 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) sebesar Rp 1.596.183.750. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 2 Desember 2023. Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, HAP dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban HAP kepada ADI.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan perjanjian pada tanggal 14 Desember 2023, jatuh tempo pinjaman adalah 14 Desember 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain BJA dari ADI masing-masing sebesar Rp 15.096.183.750 (Catatan 14).

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

On 5 May 2022, there was a change in the agreement regarding an increase in the maximum placement of funds to Rp 650,000,000,000 and the maturity of the agreement is 3 May 2024.

ADI as an agent has the right to get a fee of 1% of the land, which GRSA has the obligation to use upon the completion of the work.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable GRSA from ADI amounted to Rp 399,676,889,817 and Rp 326,842,963,764 (Note 14) respectively.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Based on agreement letter dated 29 January 2018 explained that BJA provide a loan to PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) amounted to Rp 13,500,000,000. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 29 January 2020. This loan has been extended several times, last extension on 15 December 2021, BJA, PSN and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of PSN to ADI.

Based on agreement letter dated 2 December 2021 explained BJA provide a loan to PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) amounted to Rp 1,596,183,750. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 2 December 2023. Based on the addendum of loan agreement dated 15 December 2021, BJA, HAP and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of HAP to ADI.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the agreement dated 14 December 2023, maturity date is 14 December 2025.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable BJA from ADI amounted to Rp 15,096,183,750, respectively (Note 14).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Pada tanggal 17 Januari 2020, GGEA memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 14 Januari 2022, pinjaman ini jatuh tempo pada 16 Januari 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan, perjanjian ini masih dalam proses.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain GGEA dari ADI masing-masing sebesar Rp 83.848.420.452 dan Rp 120.357.610.300.

PT Karya Permata Negara (KPN)

Perusahaan

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 24 Maret 2023, Perusahaan memberikan pinjaman kepada KPN, pihak ketiga, sebesar Rp 20.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 24 Maret 2024.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 6 September 2021, GRSA memberikan pinjaman kepada PCS, pihak ketiga, sebesar Rp 36.800.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 6 September 2022. Perjanjian ini mengalami perubahan, berdasarkan perjanjian pada tanggal 8 September 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo tanggal 8 September 2024.

PT Pison Nusantara (PN)

Entitas Anak

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 20 April 2012, KMS memberikan pinjaman kepada PN, pihak ketiga, sebesar Rp 4.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo pada 31 Desember 2015. Pada tanggal 31 Desember 2015 telah dilakukan pencadangan sebesar seluruh nilai piutang.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

As of 17 January 2020, GGEA provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 14 January 2022, this loan has extended until 16 January 2023. Until the reporting date, this agreement is still in progress.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable GGEA from ADI amounted to Rp 83,848,420,452 and Rp 120,357,610,300, respectively.

PT Karya Permata Negara (KPN)

The Company

Based on loan agreement dated 24 March 2023, the Company provided a loan to KPN, a third party, amounting to Rp 20,000,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 24 March 2024.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on loan agreement dated 6 September 2021, GRSA provided a loan to PCS, a third party, amounting to Rp 36,800,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 6 September 2022. This loan has been extended, based on loan agreement dated 8 September 2023, this loan has extended until 8 September 2024.

PT Pison Nusantara (PN)

Subsidiaries

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Based on the Agreement Letter on the date 20 April 2012, KMS provided a loan to PN, a third party, amounting to Rp 4,500,000,000. This loan bears no interest and matures in 31 December 2015. On the date of 31 December 2015, an allowance has been made for the entire value of the receivables.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

b. Dana yang Dibatasi Penggunaannya

b. Restricted Funds

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 10.740.782.878 | 9.007.873.565 | PT Bank CIMB Niaga Tbk |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 5.946.147.372 | 6.622.319.225 | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 4.922.700.283 | 329.153.724 | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk |
| PT Bank Central Asia Tbk | 2.545.337.118 | 1.617.764.612 | PT Bank Central Asia Tbk |
| PT Bank Permata Tbk | 1.217.652.342 | 943.123.279 | PT Bank Permata Tbk |
| PT Bank Syariah Indonesia Tbk | 340.674.850 | - | PT Bank Syariah Indonesia Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | - | 19.064.390.955 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | - | 12.088.302.228 | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | - | 9.204.811.677 | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Mestika Dharma Tbk | - | 3.735.039.965 | PT Bank Mestika Dharma Tbk |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk | - | 3.254.144.786 | PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk |
| PT Bank UOB Indonesia | - | 825.047.633 | PT Bank UOB Indonesia |
| PT Bank Muamalat Indonesia Tbk | - | 341.561.822 | PT Bank Muamalat Indonesia Tbk |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | - | 57.600.000 | PT Bank Pan Indonesia Tbk |
| T o t a l | <u>25.713.294.843</u> | <u>67.091.133.471</u> | T o t a l |

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank.

The Group' funds which were placed in several banks as of 31 December 2023 and 2022 were disbursement of KPR funds from customers. In accordance with the terms of the Sale and Purchase Agreement between the Company and banks.

Dana Grup yang ditempatkan pada PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15a) merupakan dana yang digunakan untuk jaminan atas utang.

Funds of the Group placed in PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15a) represents funds used as collateral for debts.

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Lahan siap bangun | 1.512.825.329.514 | 1.501.962.022.970 | Developed land |
| Distrik sentral bisnis | 452.646.336.367 | 1.156.927.874.973 | Business central district |
| Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian | 406.058.440.733 | 603.935.226.593 | Residential and shophouses under construction |
| Ruko dan kios | 1.818.609.376 | 2.492.971.762 | Shophouses and kiosk |
| Lain-lain | 633.803.870 | 628.743.670 | O t h e r s |
| T o t a l | <u>2.373.982.519.860</u> | <u>3.265.946.839.968</u> | T o t a l |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> |
|---|---|---|
| Persediaan awal | 3.265.946.839.968 | 3.207.887.969.646 |
| Penambahan tahun berjalan | 177.936.084.063 | 116.796.218.962 |
| Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 9) | <u>7.353.700.000</u> | <u>55.845.692.272</u> |
| Persediaan tersedia untuk dijual | 3.451.236.624.031 | 3.380.529.880.880 |
| Reklasifikasi ke dalam aset tetap (Catatan 27) | (770.000.000) | (6.095.653.445) |
| Reklasifikasi dari aset tetap | 1.641.557.697 | - |
| Beban pokok pendapatan (Catatan 27) | (823.113.165.116) | (108.487.387.467) |
| Dampak dari kehilangan pengendalian | <u>(255.012.496.752)</u> | <u>-</u> |
| T o t a l | <u>2.373.982.519.860</u> | <u>3.265.946.839.968</u> |

8. INVENTORIES (Continued)

The movement in inventories is as follows:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|---|
| Persediaan awal | 3.265.946.839.968 | 3.207.887.969.646 | Beginning inventories |
| Penambahan tahun berjalan | 177.936.084.063 | 116.796.218.962 | Additions during the year |
| Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 9) | <u>7.353.700.000</u> | <u>55.845.692.272</u> | Reclassification from land for Development (Note 9) |
| Persediaan tersedia untuk dijual | 3.451.236.624.031 | 3.380.529.880.880 | Inventories available-for-sale |
| Reklasifikasi ke dalam aset tetap (Catatan 27) | (770.000.000) | (6.095.653.445) | Reclassified to fixed asset |
| Reklasifikasi dari aset tetap | 1.641.557.697 | - | Reclassified from fixed asset |
| Beban pokok pendapatan (Catatan 27) | (823.113.165.116) | (108.487.387.467) | Cost of revenues (Note 27) |
| Dampak dari kehilangan pengendalian | <u>(255.012.496.752)</u> | <u>-</u> | Impact from loss of control |
| T o t a l | <u>2.373.982.519.860</u> | <u>3.265.946.839.968</u> | T o t a l |

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi.

Residential and shophouses under construction consist of the acquisition cost of the developed land, house construction cost and other infrastructure costs.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian besar terdiri dari tanah.

Management believes do not need insurance coverage for inventories because most of them are land.

Manajemen berpendapat bahwa nilai realisasi persediaan lebih tinggi dari biayanya, sehingga penyisihan atas persediaan tersebut tidak diperlukan.

Management believes that the realizable value of inventories is higher than the cost value, so that the provision for inventory is not required.

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.588 dan 14.743 hektar dengan nilai masing-masing Rp 10.826.503.385.506 dan Rp 10.768.099.422.733.

9. LAND FOR DEVELOPMENT

As of 31 December 2023 and 2022, the area of land for development totaled 14,588 and 14,743 hectare with carrying values of Rp 10,826,503,385,506 and Rp 10,768,099,422,733, respectively.

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

Mutation of land for development are as follows:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> |
|---|---|---|
| Tanah untuk pengembangan | 10.768.099.422.733 | 10.840.469.785.820 |
| Penambahan tahun berjalan | 565.499.375.096 | 8.785.329.185 |
| Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 8) | (7.353.700.000) | (55.845.692.272) |
| Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 12) | (14.700.000.000) | - |
| Reklasifikasi dari uang muka tanah | - | (1.000.000.000) |
| Dampak dari kehilangan pengendalian PT Natura City Developments Tbk | <u>(460.731.712.323)</u> | <u>-</u> |
| Subtotal | <u>10.850.813.385.506</u> | <u>10.792.409.422.733</u> |
| Penurunan nilai tanah untuk pengembangan | <u>(24.310.000.000)</u> | <u>(24.310.000.000)</u> |
| T o t a l | <u>10.826.503.385.506</u> | <u>10.768.099.422.733</u> |

Land for development
Additional in current year
Reclassification to inventory (Note 8)
Reclassification to property and equipment (Note 12)
Reclassification from advance for land
Impact of loss of control of PT Natura City Developments Tbk

Subtotal
Allowance for impairment of land for development

T o t a l

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan dalam adalah sebagai berikut (hektar):

The details and area of land for development in are as follows (hectare):

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|------------------|---|---|------------------|
| Lokasi | | | Location |
| Jonggol | 4.797 | 4.811 | Jonggol |
| Babakan Madang | 2.148 | 2.174 | Babakan Madang |
| Kadupandak | 1.441 | 1.441 | Kadupandak |
| Gunung Halu | 1.297 | 1.297 | Gunung Halu |
| Sukanagara | 992 | 992 | Sukanagara |
| Buah Dua | 800 | 800 | Buah Dua |
| Banjarsari | 708 | 708 | Banjarsari |
| Cisarua | 703 | 703 | Cisarua |
| Sumedang Selatan | 511 | 511 | Sumedang Selatan |
| Tambaksari | 437 | 437 | Tambaksari |
| C a r i u | 283 | 363 | C a r i u |
| Cikalong Kulon | 210 | 223 | Cikalong Kulon |
| Sukamakmur | 105 | - | Sukamakmur |
| Sukaraja | 62 | 62 | Sukaraja |
| Congeang | 94 | 94 | Congeang |
| Gunung Sindur | - | 127 | Gunung Sindur |
| T o t a l | <u>14.588</u> | <u>14.743</u> | T o t a l |

Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The Group believe that there is no problem with land ownership rights on these land for development and the land right certification process since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 0,5 hektar di Desa Citaringgul, 15,23 hektar di Desa Bojong Koneng, 3,57 hektar di Desa Sumur Batu dan 163,68 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan, GRSA dan GGEA dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 15a dan 15b).

As of December 31, 2023 and 2022 the Company's land area of 0.5 hectare in Citaringgul Village, 15.23 hectare in Bojong Koneng Village, 3.57 hectare in Sumur Batu Village and 163.68 hectare in Karang Tengah Village are used as collateral for the Company's, GRSA's and GGEA's loans from PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Notes 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 26,66 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk dan terdapat tambahan jaminan tanah seluas 141,1 hektar di Bojong Koneng (Catatan 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District and trade receivables amounting to Rp 150 billion is used as collateral for the loan from PT Bank QNB Indonesia Tbk and there additional pledge land of area 141.1 hectare in Bojong Koneng (Note 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 70,87 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 hektar di Desa Cijayanti dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2023 and 2022 the Company's land with total area of 70.87 hectare located Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti village and 68 Right of ownership over staked units on Citaringgul Village are used as collateral for the loan from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Note 15b).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah seluas 117,06 hektar bertempat di Desa Bojong Koneng dan Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank BJA kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah dan bangunan berupa SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar yang terletak di Citaringgul sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,19 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan PT Bank Nationalnoba Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 66,44 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 15c).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah dengan total seluas 44,67 hektar yang berlokasi di Desa Babakan Madang, seluas 6,4 hektar di Desa Citaringgul dan 0,5 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan dari Perusahaan dan BJA kepada GCF (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah Perusahaan seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul. Pada tanggal 31 Desember 2022 tanah perusahaan seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bintang Harapan Desa (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 63,79 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Alam Raya Hijau (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 3,16 hektar berlokasi di Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Fajar Abadi Masindo (Catatan 17).

Tanah seluas 31,61 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Karang Tengah, Desa Bojong Koneng dan Desa Babakan Madang pada 31 Desember 2023 dan 2022, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan dan SGC dari Queen Bridge Investment Ltd (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah seluas 0,8 hektar dijadikan jaminan kepada PT Mandala Andalan Prima yang berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu atas pinjaman Perusahaan dan BJA (Catatan 17).

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, land with a total area of 117.06 hectare located in Bojong Koneng Village and Karang Tengah is used as cross collateral by the Company and BJA for the loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Notes 15a and 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, land into plot of land and building in the form of SHGB No. 43 in total area of 1.43 hectare located in Citaringgul as collateral for the loan from PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2023, land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0.19 hectare as collateral for the loan from PT Bank Nationalnoba Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 66.44 hectare located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village, Sumur Batu Village, Bojong Koneng Village and Citaringgul Village are used as collateral for the loan from individually through PT Ciptadana Capital as arranger (Note 15c).

As of 31 December 2023 and 2022 land with an area of 44.67 hectare located in Babakan Madang Village, 6.4 hectare in Citaringgul Village and 0,5 hectare in Karang Tengah Vilage are used as collateral from the Company and BJA to GCF (Note 17).

As of 31 December 2023, the Company's 1.7 hectare of land in Citaringgul Village. As of 31 December 2022, the Company's 26.39 hectare of land located in Bojong Koneng and Sumur Batu villages and 48.89 hectare of land in Cadas Ngampar village were used as collateral for loans from PT Bintang Harapan Desa (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 63.79 hectare located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Alam Raya Hijau (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022 The Company's land with total area of 3.16 hectare located in Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Fajar Abadi Masindo (Note 17).

Land with total area of 31.61 hectare is located in Citaringgul Village, Karang Tengah Village, Bojong Koneng Village and Babakan Madang Village on 31 December 2023 and 2022, is used as collateral for the loan of the Company and SGC from Queen Bridge Investment Ltd (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022 land covering an area of 0.8 hectare was pledged as collateral to PT Mandala Andalan Prima, located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village for loans from the Company and BJA (Note 17).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 66,03 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Karang Tengah dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Daya Kharisma Nusantara (Catatan 17).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Pada tanggal 31 Desember 2021, terdapat penambahan pada tanah untuk pengembangan seluas 48,8 hektar bertempat di desa Cadas Ngampar.

Berdasarkan surat Nomor S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022 perihal pemberitahuan mengenai tanah seluas ±340 hektar di Desa Bojong Koneng sebagai aset kredit yang menjadi kekayaan Negara, Perusahaan melakukan penurunan nilai sebesar Rp 24.310.000.000 (Catatan 38l).

Mutasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|--|
| Saldo awal | 24.310.000.000 | - | Beginning balance |
| Penyisihan penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 30) | - | 24.310.000.000 | Allowance for impairment of land for development (Note 30) |
| T o t a l | <u>24.310.000.000</u> | <u>24.310.000.000</u> | T o t a l |

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 20 Desember 2023, PT Bhakti Karya Putra telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 551.800 m², yang nilai totalnya sebesar Rp 283.609.676.100 (Catatan 38n).

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 18 Desember 2023, PT Pondok Makmur Kencana telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 496.704 m², yang nilai totalnya sebesar Rp 257.312.369.500 (Catatan 38o).

10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka perolehan tanah".

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 66.03 hectare located in Babakan Madang Village, Karang Tengah Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Daya Kharisma Nusantara (Note 17).

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2015-2034. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the HGB.

As of 31 December 2021, there was an addition on land for development covering an area of 48.8 hectare located in the Cadas Ngampar Village.

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022 regarding notification of a ±340 hectare land in Bojong Koneng Village as a credit asset which becomes the state's assets, the Company has impaired the value of Rp 24,310,000,000 (Note 38l).

The movement for impairment of land for development are as follows:

Based on the minutes of handover of project work dated 20 December 2023, PT Bhakti Karya Putra has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 551,800 m², with a total value of Rp 283,609,676,100 (Note 38n).

Based on the minutes of handover of project work dated 18 December 2023, PT Pondok Makmur Kencana has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 496,704 m², with a total value of Rp 257,312,369,500 (Note 38o).

10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION

In order to expand its land banks, the Group are continuing to acquire land surrounding the Group's land bank. The Group have provided advance payments to the land owners through several agents. The total advances are reported as "Advances for land acquisition" in the consolidated statements of financial positions.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH (Lanjutan)

Saldo uang muka perolehan tanah masing-masing sebesar Rp 3.755.133.050.588 dan Rp 378.952.779.338 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

Pada tanggal 2 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Jaya Primatama (SJP) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Selawangi seluas 289 hektar dengan nilai total Rp 867.000.000.000 dan tanah di Desa Sukarasa seluas 247,89 hektar dengan nilai total Rp 743.670.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 2 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Swara Putra Semesta (SPS) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Sukadamai seluas 157,16 hektar dengan nilai total Rp 534.388.900.000, tanah di Desa Sukaresmi seluas 135,5 hektar dengan nilai total Rp 460.690.820.000 dan tanah di Desa Sukajaya seluas 37,54 hektar dengan nilai total Rp 127.392.780.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cikeas seluas 7,22 hektar dengan nilai total Rp 577.600.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan IPB akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION (Continued)

The amount of advance land acquisition each is Rp 3,755,133,050,588 and Rp 378,952,779,338 on 31 December 2023 and 2022, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchases price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

On 2 January 2023 the Company entered agreement with PT Sukses Jaya Primatama (SJP) as the agent for the purchase of land in Selawangi Village covering an area of 289 hectare with total value Rp 867,000,000,000 and land in Sukarasa Village covering an area of 247.89 hectare with total value Rp 743,670,000,000. This agreement effective until 2 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value.

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Swara Putra Semesta (SPS) as the agent for the purchase of land in Sukadamai Village covering an area of 157.16 hectare with total value Rp 534,388,900,000, land in Sukaresmi Village covering an area of 135.5 hectare with total value Rp 460,690,820,000 and land in Sukajaya Village covering an area of 37.54 hectare with total value Rp 127,392,780,000. This agreement effective until 3 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value.

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) as the agent for the purchase of land in Cikeas Village covering an area of 7.22 hectare with total value Rp 577,600,000,000. This agreement effective until 3 January 2024 and IPB will received fee 0.1% of total value.

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian penyertaan saham adalah sebagai berikut:

| Entitas asosiasi/Associates |
|---|
| PT Sukses Pratama Gemilang |
| PT Langgeng Sakti Persada* |
| PT Serumpun Lestari Sejahtera* |
| PT Bintang Emerald Perdana* |
| PT Cakrawala Bintang Unggulan* |
| PT Royal Sentul Resort Hotel |
| PT Group Seventy Asia |
| PT Jakarta Polo and Equestrian |
| PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/Formerly PT Sentul Summit Development) |

*) Perusahaan belum beroperasi/ The Company has not operated

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES

The summary of investment in shares is as follows:

| Domisili/ Domicile | Persentase kepemilikan (%)/ Percentage ownership (%) | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 |
| Jakarta | 50,00 | 50,00 |
| Jakarta | 50,00 | 50,00 |
| Jakarta | 50,00 | 50,00 |
| Jakarta | 50,00 | 50,00 |
| Jakarta | 50,00 | 50,00 |
| Jakarta | 48,00 | 48,00 |
| Jakarta | 45,00 | 45,00 |
| Jakarta | 42,00 | 42,00 |
| Jakarta | 10,00 | 30,00 |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

| Entitas asosiasi/ Associates | Pada awal periode/ At the beginning of the period | 31 Desember 2023 / 31 December 2023 | | | | Pada akhir periode/ At the end of the period |
|---|--|-------------------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|---|
| | | Penambahan/ Addition | Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit | Pengurangan/ Deduction | Reklasifikasi/ Reclassification | |
| PT Izumi Sentul Realty | 172.652.684.946 | - | (5.457.160.543) | (115.101.789.963) | - | 52.093.734.440 |
| PT Sukses Pratama Gemilang | 42.819.982.594 | - | 5.778.026 | - | - | 42.825.760.620 |
| PT Langgeng Sakti Persada | 15.742.577.851 | - | - | - | - | 15.742.577.851 |
| PT Royal Sentul Resort Hotel | 14.999.999.000 | - | - | - | - | 14.999.999.000 |
| PT Serumpun Lestari Sejahtera | 5.000.000.000 | - | - | - | - | 5.000.000.000 |
| PT Group Seventy Asia | 3.228.590.157 | - | 324.396.885 | - | - | 3.552.987.042 |
| PT Bintang Emerald Perdana | 300.000.000 | - | - | - | - | 300.000.000 |
| PT Cakrawala Bintang Unggulan | 300.000.000 | - | - | - | - | 300.000.000 |
| PT Jakarta Polo and Equestrian | 105.000.000 | - | - | - | - | 105.000.000 |
| Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment | (15.104.999.000) | - | - | - | - | (15.104.999.000) |
| T o t a l | 240.043.835.548 | - | (5.126.985.632) | (115.101.789.963) | - | 119.815.059.953 |

| Entitas asosiasi/ Associates | Pada awal periode/ At the beginning of the period | 31 Desember 2022 / 31 December 2022 | | | | Pada akhir periode/ At the end of the period |
|---|--|-------------------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|---|
| | | Penambahan/ Addition | Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit | Pengurangan/ Deduction | Reklasifikasi/ Reclassification | |
| PT Izumi Sentul Realty | 194.930.226.216 | - | (22.277.541.270) | - | - | 172.652.684.946 |
| PT Sukses Pratama Gemilang | 43.673.408.189 | - | (853.425.595) | - | - | 42.819.982.594 |
| PT Langgeng Sakti Persada | 15.742.577.851 | - | - | - | - | 15.742.577.851 |
| PT Royal Sentul Resort Hotel | 14.999.999.000 | - | - | - | - | 14.999.999.000 |
| PT Serumpun Lestari Sejahtera | 5.000.000.000 | - | - | - | - | 5.000.000.000 |
| PT Group Seventy Asia | 3.469.944.498 | - | (241.354.341) | - | - | 3.228.590.157 |
| PT Bintang Emerald Perdana | 300.000.000 | - | - | - | - | 300.000.000 |
| PT Cakrawala Bintang Unggulan | 300.000.000 | - | - | - | - | 300.000.000 |
| PT Jakarta Polo and Equestrian | 105.000.000 | - | - | - | - | 105.000.000 |
| Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment | (15.104.999.000) | - | - | - | - | (15.104.999.000) |
| T o t a l | 263.416.156.754 | - | (23.372.321.206) | - | - | 240.043.835.548 |

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal associates are as follows:

| | PT Izumi Sentul Realty | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Aset lancar | 1.069.038.004.851 | 1.359.047.670.026 | Current assets |
| Aset tidak lancar | 452.219.855.465 | 5.297.443.133 | Non-current assets |
| Liabilitas jangka pendek | (650.320.515.910) | (238.836.163.339) | Current liabilities |
| Liabilitas jangka panjang | (350.000.000.000) | (550.000.000.000) | Non-current liabilities |
| Aset neto | 520.937.344.406 | 575.508.949.820 | Net assets |
| Persentase kepemilikan | 10% | 30% | Percentage ownership |
| Bagian aset neto entitas asosiasi | 52.093.734.440 | 172.652.684.946 | Net assets of the associates |
| Total tercatat | 52.093.734.440 | 172.652.684.946 | Carrying amount |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

| | PT Izumi Sentul Realty | | |
|---|---|---------------------------------------|---|
| | 2023 | 2022 | |
| Pendapatan | - | - | Revenues |
| Beban pokok pendapatan | - | - | Cost of revenues |
| Beban usaha | (2.736.972.317) | (7.451.333.720) | Operating expenses |
| Beban bunga | (52.031.796.911) | (64.901.062.307) | Finance expenses |
| Pendapatan bunga | 195.963.814 | 157.045.305 | Finance income |
| Pendapatan lain-lain, Neto | - | (1.327.648.380) | Other income, Net |
| Rugi sebelum pajak | (54.572.805.414) | (73.522.999.102) | Loss before tax |
| Pajak penghasilan | - | - | Income tax |
| Penghasilan komprehensif lain | - | - | Other comprehensive income |
| Total rugi komprehensif tahun berjalan | (54.572.805.414) | (73.522.999.102) | Total comprehensive loss for the year |
| | PT Sukses Pratama Gemilang | | |
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Aset lancar | 94.069.875.192 | 92.468.992.398 | Current assets |
| Aset tidak lancar | 20.288.903 | 20.288.903 | Non-current assets |
| Liabilitas jangka pendek | (8.438.642.855) | (6.849.316.110) | Current liabilities |
| Aset neto | 85.651.521.240 | 85.639.965.191 | Net assets |
| Persentase kepemilikan | 50% | 50% | Percentage ownership |
| Bagian aset neto entitas asosiasi | 42.825.760.620 | 42.819.982.596 | Net assets of the associates |
| Total tercatat | 42.825.760.620 | 42.819.982.596 | Carrying amount |
| | PT Sukses Pratama Gemilang | | |
| | 2023 | 2022 | |
| Pendapatan | - | - | Revenues |
| Beban pokok pendapatan | - | - | Cost of revenues |
| Beban usaha | (812.361.030) | (2.281.396.835) | Operating expenses |
| Pendapatan lain-lain, Neto | 823.917.080 | 574.545.644 | Other income, Net |
| Rugi sebelum pajak | 11.556.050 | (1.706.851.191) | Loss before tax |
| Pajak penghasilan | - | - | Income tax |
| Penghasilan komprehensif lain | - | - | Other comprehensive income |
| Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan | 11.556.050 | (1.706.851.191) | Total comprehensive Income (loss) for the year |
| Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama adalah sebagai berikut: | The summary of financial information of the Company principal joint venture are as follows: | | |
| | PT Langgeng Sakti Persada | | |
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| Aset lancar | 2.869.124.083 | 2.869.124.083 | Current assets |
| Aset tidak lancar | 28.719.164.569 | 28.719.164.569 | Non-current assets |
| Liabilitas jangka pendek | (103.132.950) | (103.132.950) | Current liabilities |
| Aset neto | 31.485.155.702 | 31.485.155.702 | Net assets |
| Persentase kepemilikan | 50% | 50% | Percentage ownership |
| Bagian aset neto entitas asosiasi | 15.742.577.851 | 15.742.577.851 | Net assets of the associates |
| Total tercatat | 15.742.577.851 | 15.742.577.851 | Carrying amount |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

The summary of financial information of the Company principal joint venture are as follows: (Continued)

| | PT Langgeng Sakti Persada | | |
|--|----------------------------------|-------------|--|
| | 2023 | 2022 | |
| Beban usaha | - | - | Operating expenses |
| Beban lain-lain, Neto | - | - | Other expense, Net |
| Total penghasilan komprehensif tahun berjalan | - | - | Total comprehensive income for the year |

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD))

Berdasarkan akta Notaris No. 111 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2017, Perusahaan mendirikan PT Sentul Summit Development dengan modal dasar sebesar 125.000 saham dan pada tanggal 2 November 2017 ditingkatkan menjadi sebesar 3.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembarnya.

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD))

Based on Notarial deed No. 111 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2017, the Company established PT Sentul Summit Development with authorized capital of 125,000 shares and on 2 November 2017 increased to 3,500,000 shares with par value of Rp 1,000 each.

Pada tanggal 28 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian pemesanan saham dan antar pemegang saham dengan Sumitomo Corporation (Sumitomo) untuk melakukan penempatan saham baru di PT Sentul Summit Development dari modal yang sebelumnya sebesar Rp 3.500.000.000 dan 100% saham dimiliki Perusahaan diubah menjadi Rp 333.000.000.000.

On 28 November 2017, the Company entered into share subscription and shareholders agreement with Sumitomo Corporation (Sumitomo) to undertake a new share placement at PT Sentul Summit Development which the previous amount of Rp 3,500,000,000 and 100% owned by the Company, changed to Rp 333,000,000,000.

Sumitomo dan Perusahaan sepakat kedua belah pihak akan menempatkan modal mereka ke PT Sentul Summit Development dengan komposisi Sumitomo sebesar Rp 233.100.000.000 (70%) dan Perusahaan sebesar Rp 99.900.000.000 (30%).

Sumitomo and the Company agreed that both parties would inject capital to PT Sentul Summit Development with the composition of Sumitomo amounting to Rp 233,100,000,000 (70%) and the Company amounting to Rp 99,900,000,000 (30%).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan dengan PT Sentul Summit Development tanggal 5 Desember 2017, Perusahaan menjual properti ke SSD dengan total harga sebesar Rp 1.266.165.000.000.

Based on Binding Agreement with PT Sentul Summit Development dated 5 December 2017, the Company sold property to SSD for a total price of Rp 1,266,165,000,000.

Berdasarkan akta No. 3 yang dibuat oleh Mina NG, S.H., M.Kn., tanggal 8 Februari 2018, PT Sentul Summit Development berganti nama menjadi PT Izumi Sentul Realty.

Based on Notarial deed No. 3 made by Mina NG, S.H., M.Kn., dated 8 February 2018, PT Sentul Summit Development associate changed its name to PT Izumi Sentul Realty.

Berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 170.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 170.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 51.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 51.000.000.000.

Based on Notarial deed No. 42 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 170,000,000 shares, with value amounting to Rp 170,000,000,000. From additional paid up capital above, the Company increased the paid up capital as 51,000,000 shares with value amounting to Rp 51,000,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta No. 25 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 13 Desember 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 70.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 21.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 21.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 34 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 54.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 54.000.000.000, sebelumnya PT Izumi sudah meningkatkan modal disetor sebesar 126.000.000 lembar saham yang diambil oleh PT Sumitomo Corp sebesar 81.000.000 lembar saham dan PT Hankyu Hanshin Properties Corp sebesar 45.000.000 lembar saham, secara persentase Perusahaan tetap sebesar 30%.

Berdasarkan akta No. 52 yang dibuat oleh Buchari Hanafi, SH., tanggal 28 Juni 2023, Perusahaan menjual kepemilikan 150.600.000 lembar saham seri A di ISR kepada PT Graha Harmoni Investama sebesar Rp 150.600.000.000, yang mewakili 20% dari total saham ISR dengan harga Rp 150.600.000, sehingga terdapat rugi atas penjualan saham ISR sebesar Rp 150.449.400.000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

Investasi BJA atas 300 saham SPG, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 29 tanggal 15 Maret 2011 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

Investasi BJA atas 5.000 saham SLS, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 113 tanggal 13 September 2013 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SLS.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD)) (Continued)

Based on Notarial deed No. 25 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 13 December 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 70,000,000 shares, with value amounting to Rp 70,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 21,000,000 shares with value amounting to Rp 21,000,000,000.

Based on Notarial deed No. 34 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 54,000,000 shares, with value amounting to Rp 54,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 54,000,000 shares with value amounting to Rp 54,000,000,000, previously PT Izumi had increased the paid in capital of 126,000,000 shares subscribed by PT Sumitomo Corp by 81,000,000 shares and PT Hankyu Hanshin Properties Corp by 45,000,000 shares, the percentage of the company remained at 30%.

Based on Notarial Deed No. 52 by Buchari Hanafi, S.H., dated 28 June 2023, the Company sold its ownership of 150,600,000 series A in ISR to PT Graha Harmoni Investama for Rp 150,600,000,000, representing 20% of the total shares of ISR at a price of Rp 150,600,000, resulting in a loss on the sale of ISR shares amounting to Rp 150,449,400,000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

BJA's investment of 300 shares of SPG, representing 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 29 dated 15 March 2011 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

BJA has investment of 5,000 shares on SLS, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 113 dated 13 September 2013 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policies of SLS.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Group Seventy Asia (GSA)

Berdasarkan Akta Pendirian Notaris Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 tanggal 25 Januari 2016 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-004527.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2016, dijelaskan bahwa Grup 70 International Inc. sepakat untuk mendirikan GSA, dengan kepemilikan Perusahaan sebanyak 5.085 saham sejumlah Rp 5.085.000.000 dengan 45% kepemilikan.

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

Investasi BJA atas 300 saham BEP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 152 tanggal 20 Desember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

Investasi BJA atas 300 saham CBU, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 52 tanggal 13 Juni 2013 dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

Investasi BJA atas 15.750 saham LSP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 56 tanggal 19 November 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Berdasarkan akta Notaris Utiék Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 tanggal 19 Juni 2006, RSRH menerbitkan saham baru sehingga mengakibatkan kepemilikan saham Perusahaan terdilusi dari 99,99% menjadi 48,00%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada RSRH tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH masing-masing sebesar Rp 14.999.999.000.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Group Seventy Asia (GSA)

Based on Notarial deed by Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 dated 25 January 2016 that was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-004527.AH.01.01 dated 26 January 2016, explained that the Group 70 International Inc agreed to establish GSA, with the Company's ownership of 5,085 shares or amounting to Rp 5,085,000,000 with 45% ownership.

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

BJA's investment over 300 shares of BEP, which is 50% of the total shares issued. The BJA investment based on Notarial deed No. 152 dated 20 December 2012 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

BJA has investment of 300 shares on CBU, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 52 dated 13 June 2013 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

BJA's investment of 15,750 shares of LSP, which represents 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 56 dated 19 November 2012 from Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Based on Notarial deed Utiék Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 dated 19 June 2006, RSRH issuing new shares, resulting in the Company's ownership was diluted from 99.99% to 48.00%.

Furthermore, the Company's investment in RSRH stated based on equity method that effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in RSRH amounted to Rp 14,999,999,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Berdasarkan akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 51 tanggal 30 Juni 2006, Perusahaan telah menjual 45.000 saham JPE kepada pihak ketiga dan diperjelas kembali oleh akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 42 tanggal 21 Oktober 2009. Setelah pengalihan tersebut, persentase pemilikan efektif Perusahaan di JPE yang sebelumnya 60% terdilusi menjadi 42%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada JPE tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE masing-masing sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai tercatat investasi untuk JPE masing-masing sebesar nihil.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Based on Notarial deed by Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 51 dated 30 June 2006, the Company has sold 45,000 shares of JPE to third party and clarified by deed of Notarial Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 42 dated 21 October 2009. After this acquisition, the Company's effective ownership percentage in the previous JPE was diluted by 60% to 42%.

Furthermore, the Company's investment in the JPE stated based on the equity method effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in JPE Rp 105,000,000, respectively.

As of 31 December 2023 and 2022, the carrying value of investment of JPE is nil, respectively.

12. ASET TETAP

12. PROPERTY AND EQUIPMENT

| 31 Desember 2023 | Saldo awal/ <i>Beginning balance</i> | Penambahan/ <i>Additions</i> | Pengurangan/ <i>Deductions</i> | Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i> | Saldo akhir/ <i>Ending balance</i> | 31 December 2023 |
|--|---|---------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Nilai perolehan Pemilikan langsung | | | | | | <i>Costs Direct ownership</i> |
| T a n a h | 28.625.823.187 | - | (17.101.800.000) | 14.700.000.000 | 26.224.023.187 | <i>Land</i> |
| Bangunan | 204.504.020.747 | 48.379.362.440 | (11.606.384.393) | 29.110.988.794 | 270.387.987.588 | <i>Buildings</i> |
| Instalasi air bersih | 57.758.867.018 | - | - | - | 57.758.867.018 | <i>Water installation</i> |
| Peralatan proyek | 5.191.628.085 | 1.048.442.382 | (1.212.779.876) | 9.165.196.502 | 14.192.487.093 | <i>Project equipments</i> |
| Alat-alat pengangkutan | 13.657.385.928 | 768.298.541 | (2.830.841.003) | (13.349.993) | 11.581.493.473 | <i>Transportation equipments</i> |
| Peralatan dan perabot kantor | 45.019.202.798 | 3.384.224.755 | (4.471.026.893) | 658.731.953 | 44.591.132.613 | <i>Furnitures and fixtures</i> |
| Aset dalam penyelesaian | 39.877.396.257 | 13.690.304.781 | (6.681.709.888) | (31.091.876.652) | 15.794.114.498 | <i>Construction-in-progress</i> |
| T o t a l | 394.634.324.020 | 67.270.632.899 | (43.904.542.053) | 22.529.690.604 | 440.530.105.470 | T o t a l |
| Akumulasi penyusutan Pemilikan langsung | | | | | | <i>Accumulated depreciation Direct ownership</i> |
| Bangunan | 73.405.448.364 | 12.665.060.482 | (913.248.232) | (103.772.682) | 85.053.487.932 | <i>Buildings</i> |
| Instalasi air bersih | 50.179.023.409 | 1.176.799.794 | - | (6.067.245) | 51.349.755.958 | <i>Water installation</i> |
| Peralatan proyek | 4.853.551.509 | 763.919.217 | (688.255.965) | 9.134.092.299 | 14.063.307.060 | <i>Project equipments</i> |
| Alat-alat pengangkutan | 13.346.102.225 | 126.536.842 | (2.083.635.739) | 238.097 | 11.389.241.425 | <i>Transportation equipments</i> |
| Peralatan dan perabot kantor | 42.201.366.399 | 1.665.939.582 | (3.104.375.509) | 120.695.115 | 40.883.625.587 | <i>Furnitures and fixtures</i> |
| T o t a l | 183.985.491.906 | 16.398.255.917 | (6.789.515.445) | 9.145.185.584 | 202.739.417.962 | T o t a l |
| Nilai tercatat | <u>210.648.832.114</u> | | | | <u>237.790.687.508</u> | <i>Carrying amount</i> |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP (Lanjutan)

12. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

| 31 Desember 2022 | Saldo awal/ Beginning balance | Penambahan/ Additions | Pengurangan/ Deductions | Reklasifikasi/ Reclassification | Saldo akhir/ Ending balance | 31 December 2022 |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Nilai perolehan | | | | | | <i>Costs</i> |
| Pemilikan langsung | | | | | | <i>Direct ownership</i> |
| Tanah | 28.625.823.187 | - | - | - | 28.625.823.187 | <i>Land</i> |
| Bangunan | 160.704.485.891 | 1.248.623.569 | - | 42.550.911.287 | 204.504.020.747 | <i>Buildings</i> |
| Instalasi air bersih | 64.575.163.928 | - | (6.816.296.910) | - | 57.758.867.018 | <i>Water installation</i> |
| Peralatan proyek | 5.127.445.415 | 64.182.670 | - | - | 5.191.628.085 | <i>Project equipments</i> |
| Alat-alat pengangkutan | 14.567.585.928 | - | (910.200.000) | - | 13.657.385.928 | <i>Transportation equipments</i> |
| Peralatan dan perabot kantor | 43.316.308.908 | 673.107.644 | - | 1.029.786.246 | 45.019.202.798 | <i>Furnitures and fixtures</i> |
| Aset dalam penyelesaian | 57.035.541.884 | 22.182.661.161 | (1.855.762.700) | (37.485.044.088) | 39.877.396.257 | <i>Construction-in-progress</i> |
| 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 | | | | | | <i>Accumulated depreciation</i> |
| Pemilikan langsung | | | | | | <i>Direct ownership</i> |
| Bangunan | 64.223.329.068 | 9.080.429.881 | - | 101.689.415 | 73.405.448.364 | <i>Buildings</i> |
| Instalasi air bersih | 55.586.798.461 | 1.408.521.858 | (6.816.296.910) | - | 50.179.023.409 | <i>Water installation</i> |
| Peralatan proyek | 4.193.438.902 | 660.112.607 | - | - | 4.853.551.509 | <i>Project equipments</i> |
| Alat-alat pengangkutan | 13.808.315.893 | 294.158.214 | (756.371.882) | - | 13.346.102.225 | <i>Transportation equipments</i> |
| Peralatan dan perabot kantor | 41.001.403.793 | 1.199.962.606 | - | - | 42.201.366.399 | <i>Furnitures and fixtures</i> |
| 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 | <i>Carrying amount</i> |

Beban penyusutan dibebankan ke dalam beban pokok pendapatan, beban penjualan dan beban umum dan administrasi masing-masing pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses charged to cost of revenues, selling expenses and general and administrative expenses for the year ended 31 December 2023 and 2022 are as follows:

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Beban pokok pendapatan (Catatan 27) | 3.976.078.871 | 3.522.579.003 | <i>Cost of revenue (Note 27)</i> |
| Beban umum dan administrasi (Catatan 29) | 12.422.177.046 | 9.120.606.163 | <i>General and administrative expenses (Note 29)</i> |
| T o t a l | 16.398.255.917 | 12.643.185.166 | T o t a l |

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, rincian persentase penyelesaian dan estimasi waktu penyelesaian untuk aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

As of 31 December 2023 and 2022, the details of percentage of completion and estimates completion dates of constructions in progress are as follows:

| 31 Desember 2023 | Persentase penyelesaian/ Percentage of completion | Nilai tercatat/ Carrying value | Estimasi waktu penyelesaian/Estimated time of completion | 31 December 2023 |
|------------------|--|-----------------------------------|--|------------------|
| Bangunan | 30% | 15.794.114.498 | Juli 2024 - April 2025/ July 2024 - April 2025 | <i>Buildings</i> |
| 31 Desember 2022 | Persentase penyelesaian/ Percentage of completion | Nilai tercatat/ Carrying value | Estimasi waktu penyelesaian/Estimated time of completion | 31 December 2022 |
| Bangunan | 30% - 99,2% | 39.877.396.257 | Maret - Desember 2023/ March - December 2023 | <i>Buildings</i> |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2011-2033. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Semua aset tetap pada periode pelaporan telah digunakan secara penuh untuk mendukung aktivitas operasi entitas. Aset tersebut belum sepenuhnya disusutkan, dan tidak terdapat aset yang disusutkan penuh yang masih digunakan entitas di dalam operasinya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 159.668.469.000 dan Rp 158.064.285.605. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Rincian atas laba atas penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Biaya perolehan | 731.275.098 | 7.726.496.910 | Acquisition cost |
| Akumulasi penyusutan | (731.275.098) | (7.572.668.792) | Accumulated depreciation |
| Nilai tercatat | - | 153.828.118 | Carrying amount |
| Harga jual | 189.189.189 | 7.111.296.910 | Selling price |
| Laba atas penjualan aset tetap (Catatan 30) | <u>189.189.189</u> | <u>6.957.468.792</u> | Gain on sale of property and equipment (Note 30) |

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, Grup menghapus aset tetap berupa bangunan dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 443.937.285 dan Rp 1.855.762.700 ke beban pokok pendapatan.

12. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2011-2033. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landright.

All of the property and equipment as at the reporting period are fully used to support the entity's operation activities. Those assets are not yet fully depreciated, and there's no fully depreciated assets that are still used by the entity in its operation.

As of 31 December 2023 and 2022, buildings and furnitures and fixtures are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount of approximately Rp 159,668,469,000 and Rp 158,064,285,605, respectively. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on the evaluation of the management, there is no impairment in the value of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

Details of gain on sale and disposal of property and equipment are as follows:

As of 31 December 2023 and 2022, the Group disposed property and equipment of construction in progress amounting to Rp 443,937,285 and Rp 1,855,762,700 to cost of revenues.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTY

| | Saldo awal/ Beginning balance | Pengurangan/ Deduction | Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi/ The fair value recognized in profit or loss | Reklasifikasi/ Reclassification | Saldo akhir/ Ending balance | |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 31 Desember 2023 | | | | | | 31 December 2023 |
| Bangunan Alana | 230.508.000.000 | - | 80.326.573.296 | - | 310.834.573.296 | Alana's building |
| Tanah Taman Budaya | - | - | 474.762.829.000 | 21.205.171.000 | 495.968.000.000 | Taman Budaya's Land |
| T o t a l | 230.508.000.000 | - | 555.089.402.296 | 21.205.171.000 | 806.802.573.296 | T o t a l |
| 31 Desember 2022 | | | | | | 31 December 2022 |
| Bangunan Alana | 231.674.611.133 | - | (1.166.611.133) | - | 230.508.000.000 | Alana's building |

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Bangunan Alana yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Latief Hanief dan Rekan, dengan report No. 00671/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2024 tanggal 28 Maret 2024, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas dengan nilai wajar sebesar Rp 310.834.573.296. Pada tanggal 31 Desember 2022 Perusahaan menggunakan dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report No. 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 230.508.000.000.

As of 31 December 2023, the Company used the basis for the assessment of Alana's Building carried out by KJPP independent appraisers Latief Hanief and Partners, with report No. 00671/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2024 dated 28 March 2024, the approach used is the income approach with discounted cash flow method with fair value amounted to Rp 310,834,573,296. As of 31 December 2022, the Company used the basis for the assessment carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 dated 27 March 2023, using the market data comparison approach with gradual sales method with fair value amounted to Rp 230,508,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Taman Budaya yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report No. 00089/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2024 tanggal 5 Maret 2024, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 495.968.000.000.

As of 31 December 2023, the Company used the basis for the assessment of Taman Budaya's Land carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00089/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2024 dated 5 March 2024, the approach used is the market approach with the market data comparison method with fair value amounted to Rp 495,968,000,000.

Estimasi nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya dikategorikan level 2 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Pendapatan yang dihasilkan dari properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 18.993.524.781 dan Rp 17.546.504.926 (Catatan 26). Beban pokok pendapatan yang dapat diatribusikan langsung kepada properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 2.612.131.355 dan Rp 2.504.292.025 (Catatan 27).

The estimated fair value based on income approach and cost approach is classified as level 2 based on the level input used in the in the fair value measurement revenues generated from investment property for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 18,993,524,781 and Rp 17,546,504,926 (Note 26). Cost of revenues directly attributable to the investment property for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 2,612,131,355 dan Rp 2,504,292,025 (Note 27).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 806.802.573.296 dan Rp 230.508.000.000.

The fair value of investment property as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 806,802,573,296 and Rp 230,508,000,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 properti investasi atas bangunan Alana diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 477.960.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan melakukan reklasifikasi persediaan tanah Taman Budaya sebesar Rp 21.205.171.000 menjadi properti investasi sesuai dengan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

13. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022 investment property of Alana's Building are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount each of approximately Rp 477,960,000,000. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on management's assessments, there is no events or changes in circumstances indicate an impairment of investment property as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2023, the Company reclassified inventory of Taman Budaya amounting to Rp 21,205,171,000 into investment property in accordance with the valuation conducted by independent appraisers KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|---|
| Dana yang dibatasi penggunaannya | 88.258.811.183 | 17.238.433.914 | <i>Restricted funds</i> |
| Uang jaminan dapat dikembalikan | 15.959.082.994 | 15.907.314.330 | <i>Refundable deposits</i> |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga (Catatan 7) | 4.791.183.750 | 326.842.963.764 | <i>Other receivable - third parties (Note 7)</i> |
| Piutang non-usaha pihak berelasi (Catatan 33) | 35.292.782.044 | 28.292.782.044 | <i>Non-trade receivable related parties (Note 33)</i> |
| Obligasi | 1.000.000.000 | 10.400.000.000 | <i>Obligation</i> |
| Saham | 7.708.897 | 208.897 | <i>Share</i> |
| T o t a l | <u>145.309.568.868</u> | <u>398.681.702.949</u> | T o t a l |

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

Restricted Funds

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank Nationalnobu Tbk | 78.287.424.400 | - | <i>PT Bank Nationalnobu Tbk</i> |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 6.024.300.789 | 6.743.585.183 | <i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i> |
| PT Bank Syariah Indonesia Tbk | 1.560.750.000 | - | <i>PT Bank Syariah Indonesia Tbk</i> |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 1.487.743.036 | - | <i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i> |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 898.592.958 | 898.592.959 | <i>PT Bank KB Bukopin Tbk</i> |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | - | 7.957.206.393 | <i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i> |
| PT Bank Central Asia Tbk | - | 1.629.049.379 | <i>PT Bank Central Asia Tbk</i> |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | - | 10.000.000 | <i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i> |
| T o t a l | <u>88.258.811.183</u> | <u>17.238.433.914</u> | T o t a l |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Pada tahun 2023 Perusahaan membeli obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor seri MLD23124IDR sebesar Rp 500.000.000 jatuh tempo 28 Juni 2026 dengan tingkat suku bunga 5,500%. Pada tahun 2022 Perusahaan membeli obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor seri MLD20136IDR sebesar Rp 500.000.000 jatuh tempo 31 Agustus 2025 dengan tingkat suku bunga 5,900%, nomor FR0089 sebesar Rp 2.500.000.000 jatuh tempo pada 15 Agustus 2051 dengan tingkat suku bunga 6,875%, nomor FR0065 sebesar Rp 4.400.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,625% dan dari PT Bank Central Asia Tbk dengan nomor FR0065 sebesar Rp 3.000.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,630%.

Pada tahun 2023 Perusahaan mencairkan obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor FR0089 sebesar Rp 2.500.000.000, nomor FR0065 sebesar Rp 4.400.000.000 dan dari PT Bank Central Asia Tbk dengan nomor FR0065 sebesar Rp 3.000.000.000.

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Grup dengan bank.

**14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS
(Continued)**

In 2023, the Company bought obligation from PT Bank CIMB Niaga Tbk with bond series number MLD23124IDR amounting to Rp 500,000,000 will mature until 28 June 2026 with interest rate of 5.500%. In 2022, the Company bought obligation from PT Bank CIMB Niaga Tbk with bond series number MLD20136IDR amounting to Rp 500,000,000 will mature until 31 August 2025 with interest rate of 5.900%, bond series number FR0089 amounting to Rp 2,500,000,000 will mature until 15 August 2051 with interest rate of 6.875%, bond series number FR0065 amounting to Rp 4,400,000,000 will mature until 15 May 2033 with interest rate of 6.625% and from PT Bank Central Asia Tbk with number FR0065 amounting to Rp 3,000,000,000 due on 15 May 2033 with the interest rate of 6.630%.

In 2023, the Company redeemed bonds from PT Bank CIMB Niaga Tbk with number FR0089 amounting to Rp 2,500,000,000, number FR0065 amounting to Rp 4,400,000,000 and from PT Bank Central Asia Tbk with number FR0065 amounting to Rp 3,000,000,000.

The Groups' funds which were placed in several banks as of 31 December 2023 and 2022 were disbursement of Kredit Pemilikan Rumah (KPR) funds from customers that are not available for use by the Group in accordance with the terms of the Financing Agreement between the Group with bank.

15. PINJAMAN

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 |
|------------------------------------|---|
| PT Bank Mayapada Internasional Tbk | 944.842.384.800 |
| PT Bank Nationalnoba Tbk | 19.983.000.000 |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 19.000.000.000 |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | - |
| T o t a l | 983.825.384.800 |

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Entitas anak

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 tanggal 18 Desember 2019, GGEA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand* (PTXOD) dari Mayapada dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000 berjangka waktu satu tahun.

15. L O A N S

a. Short-Term Bank Loans

| | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|------------------|---|------------------------------------|
| | 430.000.000.000 | PT Bank Mayapada Internasional Tbk |
| | - | PT Bank Nationalnoba Tbk |
| | 19.000.000.000 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| | 19.992.251.930 | PT Bank Pan Indonesia Tbk |
| T o t a l | 468.992.251.930 | T o t a l |

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Subsidiary

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 dated 18 December 2019, GGEA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) from Mayapada with a maximum amount of Rp 100,000,000,000 with term of one year.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (Lanjutan)

GGEA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya atas nama Perusahaan, entitas induk seluas 3,57 hektar yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

Pada tanggal 20 Januari 2023, berdasarkan surat No. 0026/Pers/AOD/I/2023, Mayapada menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Tetap On Demand II (PTXOD II) milik GGEA sampai dengan tanggal 20 Desember 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan, perjanjian ini telah diperpanjang (Catatan 40).

Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing nihil dan sebesar Rp 100.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat pembayaran pokok pokok pinjaman.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo pinjaman GGEA masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 tanggal 12 Agustus 2021, GRSA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand* (PTXOD) I dan PTXOD II dari Mayapada dengan maksimum pinjaman masing-masing sebesar Rp 130.000.000.000 dan Rp 100.000.000.000, berjangka waktu satu tahun.

Berdasarkan akta No. 6 yang dibuat oleh Sunarni S.H., pada tanggal 10 Agustus 2023 pinjaman ini diperpanjang sampai dengan 19 Agustus 2024. Akta ini juga memuat pembebasan jaminan tanah berupa 6 bidang tanah dengan total luasan 102,8 hektar serta memberikan jaminan tambahan berupa 162 bidang tanah terletak di Desa Karang Tengah dengan total luasan 104,93 hektar (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Oktober 2023, berdasarkan persesuaian No. 0494/Pers/AOO/X/2023, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 31 Oktober 2024 dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 19 Agustus 2024 dengan bunga 14% per tahun.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (Continued)

GGEA pledged land with building in the name of the Company, its parent entity covering an area of 3.57 hectare located in Sumur Batu Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province (Note 9).

On 20 January 2023, based on letter No. 0026/Pers/AOD/I/2023, Mayapada agreed to extend the maturity of Fixed Loan On Demand II (PTXOD II) owned by GGEA until 20 December 2023. Until the reporting date, this agreement has been extended (Note 40).

As of 31 December 2023 and 2022 total proceeds amounted to nil and Rp 100,000,000,000, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 there is no payment of principle loan.

As of 31 December 2023 and 2022 GGEA outstanding loan amounted to Rp 200,000,000,000 respectively.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 dated 12 August 2021, GRSA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) I and PTXOD II from Mayapada with a maximum amount of Rp 130,000,000,000 and Rp 100,000,000,000, respectively, with term of one year.

According to deed No. 6 by Sunarni S.H., dated 10 August 2023, this loan was extended until 19 August 2024. This deed also contains the release of land guarantees in the form of 6 plots of land with a total area of 102.8 hectare and provides additional guarantees of 162 plots of land located in Karang Tengah Village with a total area of 104.93 hectare (Note 15b).

On 31 October 2023, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (PTA) I and II facilities to become PTA amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2023 until 19 August 2024 with an interest rate of 14% per annum.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) (Catatan 15b).

Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp 80.340.000.000. Tidak terdapat pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo pinjaman GRSA masing-masing sebesar Rp 744.842.384.800 dan Rp 230.000.000.000.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas Anak

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

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, fasilitas pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 20 Februari 2015. BJA menjaminkan asset berupa tanah seluas 117,06 hektar, fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan dan personal guarantee atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala (Catatan 9). Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Februari 2023.

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

Pada tanggal 15 Februari 2023, berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit, No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Rekening Koran (PRK) milik PT Bukit Jonggol Asri, entitas anak, sampai dengan tanggal 20 Mei 2023.

Berdasarkan SKL No. 0879/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023 dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, BJA telah melunasi seluruh saldo pinjamannya.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

This loan is cross collateral with Fixed Installment Loan (FIL) (Note 15b).

As of 31 December 2023 and 2022 total proceeds amounted to nil and Rp 80,340,000,000, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 there is no payment of principle loan.

As of 31 December 2023 and 2022 GRSA outstanding loan amounted to Rp 744,842,384,800 and Rp 230,000,000,000.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Subsidiary

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

According to deed of Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, BJA has Overdraft Facility Agreement (OLA) with a maximum loan amounting to Rp 20,000,000,000, this loan facility will mature until 20 February 2015. BJA guarantees land area of 117.06 hectare, fiduciary receivables of sale for the Company's products and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala (Note 9). This agreement already has been extended several times, last extention based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 February 2023.

Based on the agreement, BJA is required to maintain the financial covenant, which is the market value of collateral with outstanding loans of not less than 130%.

On 15 February 2023, based on Change of Credit Agreement No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk agreed to provides extension of maturity date of Overdraft Loan Agreement (PRK) owned by PT Bukit Jonggol Asri, a subsidiary, until 20 May 2023.

Based on SKL No. 0879/CIB/EXT/23 dated 14 June 2023 from PT Bank Pan Indonesia Tbk, BJA has paid off the loan balance.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar nihil dan Rp 19.992.251.930.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 10.000.000.000 dari Bukopin. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali, yang terakhir berdasarkan surat persetujuan perpanjangan kredit No. 064/DIBAIV/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Oktober 2024.

Perusahaan menjaminkan rekening atas nama PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) sebesar Rp 19.000.000.000 (Catatan 7b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) senilai Rp 20.000.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2024 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023, terdapat pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp 17.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.983.000.000 dan nihil.

15. **L O A N S** (Continued)

a. **Short-Term Bank Loans** (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

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

As of 31 December 2023 and 2022, BJA outstanding loan amounted to nil and Rp 19,992,251,930, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

The Company

Based on Credit Agreement No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 dated 24 July 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 10,000,000,000. Based on Credit Agreement No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 dated 28 October 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 9,000,000,000. This loan has been extended several times, the latest based on the approval letter of credit extension No. 064/DIBAIV/X/2023 dated 30 October 2023, this loan has been extended until 30 October 2024.

The Company pledged bank statement in the name of PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), amounting to Rp 19,000,000,000 (Note 7b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,000,000,000, respectively.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement No. 79 dated 22 December 2023, The Company obtained an overdraft loan facility (PRK) amounting to Rp 20,000,000,000 with a period of 12 months from 29 December 2023 until 29 December 2024 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15b).

As of 31 December 2023 there is principal payment amounted Rp 17,000,000.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,983,000,000 and nil, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang

b. Long-Term Bank Loans

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|--|--|---|
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank Mayapada | | | PT Bank Mayapada |
| Internasional Tbk | 400.000.000.000 | 937.457.806.280 | Internasional Tbk |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk | 387.500.000.006 | 387.500.000.006 | PT Bank QNB Indonesia Tbk |
| PT Bank Artha Graha | | | PT Bank Artha Graha |
| Internasional Tbk | 255.000.000.000 | 300.000.000.000 | Internasional Tbk |
| PT Bank Nationalnobu Tbk | 30.000.000.000 | - | PT Bank Nationalnobu Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 3.357.076.681 | 4.893.338.754 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | - | 7.111.191.615 | PT Bank Pan Indonesia Tbk |
| T o t a l | <u>1.075.857.076.687</u> | <u>1.636.962.336.655</u> | T o t a l |
| Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | Current maturities of long term bank loan |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank Artha Graha | | | PT Bank Artha Graha |
| Internasional Tbk | 82.500.000.000 | 45.000.000.000 | Internasional Tbk |
| PT Bank Mayapada | | | PT Bank Mayapada |
| Internasional Tbk | 46.084.763.880 | 69.636.608.090 | Internasional Tbk |
| PT QNB Indonesia Tbk | 32.291.666.668 | - | PT QNB Indonesia Tbk |
| PT Bank Nationalnobu Tbk | 10.000.000.000 | - | PT Bank Nationalnobu Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 2.656.629.800 | 1.553.144.537 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | - | 7.111.191.615 | PT Bank Pan Indonesia Tbk |
| T o t a l | <u>173.533.060.348</u> | <u>123.300.944.242</u> | T o t a l |
| Pinjaman bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | Long-term bank loan, net of current maturities |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bank Mayapada | | | PT Bank Mayapada |
| Internasional Tbk | 353.915.236.120 | 867.821.198.190 | Internasional Tbk |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk | 355.208.333.338 | 387.500.000.006 | PT Bank QNB Indonesia Tbk |
| PT Bank Artha Graha | | | PT Bank Artha Graha |
| Internasional Tbk | 172.500.000.000 | 255.000.000.000 | Internasional Tbk |
| PT Bank Nationalnobu Tbk | 20.000.000.000 | - | PT Bank Nationalnobu Tbk |
| PT Bank KB Bukopin Tbk | 700.446.881 | 3.340.194.217 | PT Bank KB Bukopin Tbk |
| T o t a l | <u>902.324.016.339</u> | <u>1.513.661.392.413</u> | T o t a l |

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Perusahaan

The Company

Berdasarkan akta No. 132 dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 400.000.000.000 yang ditujukan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman adalah 60 bulan atau sampai 1 Juli 2027 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan suku bunga 12% per tahun. Pada juni 2023 terdapat perubahan suku bunga menjadi 14% per tahun.

Based on Notarial deed No. 132 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 24 June 2022, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 400,000,000,000 which is intended to working capital. The loan period is 60 months or until 1 July 2027 including grace period of 24 months with interest rate at 12% per annum. In June 2023 there is a change in the interest rate to 14% per annum.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

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)

Perusahaan dan PT Bukit Jonggol Asri sebagai entitas anak menjaminkan tanahnya masing-masing seluas 29,30 hektar dan 29,45 hektar di desa Karang Tengah.

The Company and PT Bukit Jonggol Asri as a subsidiary pledged their land area of 29.30 hectare and 29.45 hectare in Karang Tengah Village.

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;
- Perubahan anggaran dasar, susunan direksi, dan komisaris, susunan pemegang saham;
- Penyertaan atau investasi pada perusahaan lain;
- Pembagian keuntungan/dividen;
- Penggadaian saham kepada pihak lain;
- Penjaminan atas Barang Jaminan kepada pihak lain;
- Pembubaran/penghentian usaha; dan
- Penggabungan usaha/merger, akuisisi, konsolidasi, pemisahan dengan perusahaan lain, dan harus mengikut sertakan bank dalam setiap pengambilan keputusan.

- 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 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 400.000.000.000.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 400,000,000,000, 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 dihitung 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 dihitung 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 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada tanggal 12 Agustus 2021, berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan masa tenggang sampai dengan 24 Juli 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA I dan tambahan masa tenggang sampai dengan 21 Oktober 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA II.

GRSA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya dengan atas nama PT Sentul City Tbk, entitas induk masing-masing seluas 0,5 hektar dan 15,23 hektar yang terletak di Desa Citarunggul dan Desa Bojong Koneng (Catatan 9). Perusahaan menambah jaminan sertifikat tanah atas nama PT Maskapai Perkebunan Moelia seluas 64,8 hektar yang terletak di Desa Ciloto.

Pada tanggal 10 Agustus 2023, berdasarkan akta No. 6 yang dibuat oleh Sunarmi, S.H., GRSA melakukan pembebasan jaminan tanah berupa 6 bidang tanah dengan total luasan 102,8 hektar serta memberikan jaminan tambahan berupa 162 bidang tanah terletak di Desa Karang Tengah dengan total luasan 104,93 hektar (Catatan 15a).

Pada tanggal 31 Oktober 2023, berdasarkan persesuaian No. 0494/Pers/AOO/X/2023, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu selama 12 bulan dihitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 31 Oktober 2024 dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 dihitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 19 Agustus 2024 dengan bunga 14%. Oleh karena itu, pada tanggal 31 Desember 2023, seluruh pinjaman jangka panjang GRSA akan menjadi pinjaman jangka pendek (Catatan 15a).

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

- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan kepemilikan saham mayoritas;
- Melakukan investasi atau penyertaan pada Perusahaan lain;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungjawabkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;

15. **L O A N S** (Continued)

b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

On 12 August 2021, according to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42, GRSA obtained additional grace period until 24 July 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL I facility and additional grace period until 21 October 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL II facility.

GRSA pledged land with building in the name of PT Sentul City Tbk, its parent entity covering an area of 0.5 hectare and 15.23 hectare located in Citarunggul Village and Bojong Koneng Village, respectively (Note 9). The Company increased additional guarantee of land under the name of PT Maskapai Perkebunan Moelia with a total area of 64.8 hectare located in Ciloto Village.

According to deed of Credit Agreement Notarial Sunarmi, S.H., No. 6 dated 10 August 2023, GRSA release land guarantees of 6 plots of land with a total area of 102.8 hectare and provides additional guarantees of 162 plots of land located in Karang Tengah Village with a total area of 104.93 hectare (Note 15a).

On 31 October 2023, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (FIL) I and II facilities to become FIL amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2023 until 19 August 2024 with an interest rate of 14%. Therefore, on 31 December 2023, all of the GRSA's long-term loans will become short-term loans (Note 15a).

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Change the articles of association, composition of the Board of Directors and Board of Commissioners;
- Conduct investments or inclusion in other companies;
- Distribute dividends to shareholders;
- Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

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)

Entitas Anak (Lanjutan)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

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

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows: (Continued)

- Menjaminkan aset, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun;
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan bangkrut;
- Melakukan merger, akuisisi, pemisahan dengan Perusahaan lain.

- 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.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada adalah sebesar nihil dan Rp 537.457.806.280. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 22.615.421.480 dan Rp 2.542.193.720.

As of 31 December 2023 and 2022, GRSA's outstanding loan to Mayapada amounted to nil and Rp 537,457,806,280. As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to Rp 22,615,421,480 and Rp 2,542,193,720, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

Perusahaan

The Company

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.

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.

Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun sejak tanggal penarikan pertama termasuk masa tenggang 12 bulan dengan tingkat bunga 11% per tahun.

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.

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).

The Company pledged its land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul village, Bojong Koneng and there additional pledged as land area of 141.1 hectare as collateral (Note 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Melakukan perubahan atas usaha Peminjam yang bersifat material tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Melakukan perubahan pengendali peminjam tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;

- Make changes to the borrower's material business without the written consent of the lender;
- Make changes to the borrower's charter without the prior written consent of the lender;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- Menjadi penjamin bagi pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Untuk memperpanjang pinjaman dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman; dan
- Melakukan merger, akuisisi, penggabungan atau melakukan tindakan korporasi yang bersifat mayoritas tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman.

Pada tanggal 19 Februari 2020, Perusahaan mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok. Perusahaan juga mengajukan permohonan skema relaksasi pembayaran sehubungan dengan Covid-19 dan restrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan mendapatkan persetujuan relaksasi Kredit dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, sebagai berikut:

1. Penundaan pembayaran pokok diperpanjang sampai dengan 20 November 2020.
2. Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% dihitung sejak pembayaran bunga jatuh tempo 10 Juni 2020 sampai dengan 10 November 2020 (maka pada periode ini bunga yang dibayarkan hanya sebesar 2%).
3. Debitur wajib melunasi seluruh bunga dan pokok yang ditangguhkan pada 20 November 2020 kecuali disepakati lain berdasarkan kesepakatan tertulis yang dibuat oleh kreditur dan debitur.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu:

- *Gearing Ratio* maksimal 2,5 kali,
- *DSCR Ratio* minimum 1,1 kali,
- *Leverage Ratio* maksimum 5 kali.

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

Perusahaan dan QNBI sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai rencana perdamaian yang disetujui oleh Pengadilan Negeri tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 39).

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- Be a guarantor for the other without the written approval of the lender;
- Extend the loan with other parties without written approval from the lender; and
- Merge, acquire, merge or perform corporate actions of a majority without the prior written consent of the lender.

On 19 February 2020, the Company submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal Payment. The company is also applying for a payment relaxation scheme in connection with Covid-19 and loan restructuring.

On 31 August 2020, the Company obtained approval for Credit relaxation from PT Bank QNB Indonesia Tbk, as follows:

1. The postponement of principal payment is extended until 20 November 2020.
2. The postponement of interest payments of 9% is counted since the interest payment is due to 10 June 2020 until 10 November 2020 (so in this period the interest paid is only 2%).
3. The debtor is required to pay all the interest and principal that is deferred on 20 November 2020 unless agreed otherwise based on a written agreement made by the creditor and debtor.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is:

- *Gearing Ratio* maximum of 2.5 times,
- *DSCR Ratio* minimum 1.1 times,
- *Leverage Ratio* maximum of 5 times.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain 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 39).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 387.500.000.006. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp 75.000.000.000.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, telah menyetujui surat permohonan dari Perusahaan terkait Pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHETD atau *Right Issue*) berdasarkan surat Persetujuan dengan Nomor: 1232/SRT-CR/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 228 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *revolving loan* menurun dari BAG dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan. Fasilitas ini dihitung 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% dihitung sejak September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
- Perusahaan wajib melunasi pembayaran pokok dihitung sejak Januari 2021 sampai dengan Agustus 2022.

15. *L O A N S* (Continued)

b. *Long-Term Bank Loans* (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Continued)

The Company (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company to QNBI amounted to Rp 387,500,000,006, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to nil and Rp 75,000,000,000, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, has approved the application letter from the Company regarding the Implementation of Capital Increase with Pre-emptive Rights (PMHETD or Right Issue) based on the Letter of Approval with Number: 1232/SRT-CR/XII/2022 dated 23 December 2022.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company

Based on the deed of Credit Agreement made by Notary Sakti Lo, S.H., No. 228 dated 30 August 2019, the Company obtained a downward revolving loan credit facility from BAG with a maximum loan of Rp 200,000,000,000 with a term of 36 months. This facility is valid from 9 September 2019 until 9 September 2022. This loan bears an interest rate of 13.5% per annum.

This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- *The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.*
- *The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.*
- *The postponement of interest payment remains at 9% due to September 2021 until August 2022.*
- *The Company is required to pay all the principal due to January 2021 until August 2022.*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

Perusahaan (Lanjutan)

The Company (Continued)

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:

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:

- 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.

- The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.
- The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.
- The postponement of interest payment is due to April 2022 until March 2024.
- The postponement of principal payment is due to April 2023.

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.

The Company applied for credit facility relief due to Covid-19 pandemic for the loan facility, the Company and the Bank agreed to amend Credit Agreement No. 102 and 103 on 18 September 2020 namely the Company must paid the interest at 9% per annum to the Bank starting from May 2020 until December 2020, and the remaining 4.5% will be deferred and will be paid from January 2021 until August 2021, as well as the additional land collateral covering area of 13.63 hectare in the current year.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 59,17 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 Hektar di Desa Cijayanti, dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat Berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dan No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021 Perusahaan menambah jaminan tanah seluas 11,7 hektar di Desa Bojong Koneng dan 3 bidang tanah kosong di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

The Company pledged its land with total area of 59.17 hectare on Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti Village, and 68 Right of Ownership over Stacked Units on Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province. Based on letter of credit No. 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 hectare on Bojong Koneng Village and 3 plots of land on Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province as collateral (Note 9).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Menerima pinjaman dalam bentuk apapun dari bank lain atau lembaga keuangan atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- Menjual, menyewakan, dan atau memindahtangankan sebagian atau seluruh harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari
- Menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menyerahkan dan atau mengalihkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini;
- Melakukan investasi dengan membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan pemisahan usaha dengan secara murni maupun tidak murni;
- Mengadakan tindakan Merger, Akuisisi, perubahan status Perusahaan dari terbuka menjadi tertutup (*Go Private*), membubarkan Perusahaan, termasuk melakukan pemisahan usaha baik secara murni maupun tidak murni;
- Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- Merubah anggaran dasar Perusahaan;
- Merubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari Perusahaan (controlling shareholders), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham, tanpa pemberitahuan minimal 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pembagian;
- Mengadakan perjanjian bantuan teknik atau manajemen dengan pihak ketiga;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Receiving loans in any form from other banks or other institutions or other parties or lending money to other parties, except in the context of running a daily business;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Sale, rent and or transferring part or all of the company's assets to another party, except in the context of running a daily business;
- Securing company assets to other parties;
- Submit and or transfer to other parties all or part of the company's rights or obligations based on the Credit Agreement and other agreements relating to this Credit Agreement;
- Invest in opening a new business other than an existing business or changing the field of business either with or without doing business separation purely or impure;
- Conduct Merger, Acquisition, change company status from open to closed (*Go Private*), dissolve the Debtor company, including doing business separation both purely and impure;
- Transfer the Company in any form or any name and with any intention whatsoever to third parties;
- Renting out Company to third parties;
- Change the Company's articles of association;
- Change the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;
- Distribute dividends to shareholders, without notification at least 30 (thirty) days before distribution;
- Entering technical assistance or management agreements with third parties;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- Mengeluarkan saham-saham baru;
- Membayar utangnya kepada para pemegang saham dan atau para peseronya dalam bentuk apapun juga yang sekarang telah ada maupun yang akan timbul dikemudian hari sebelum pinjaman di Bank dibayar lunas;
- Menarik jaminan kredit secara sebagian;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar;
- Utang kepada pemegang saham dan/atau utang afiliasi kepada Perusahaan yang terkait dengan *self financing* serta *cash deficiency* untuk operasional maupun non operasional tidak boleh dikenakan biaya dalam bentuk apapun;
- Mengambil alih dan/atau mengalihkan dan/atau memisahkan Perusahaan baik sebagian maupun seluruhnya dengan nama dan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- Merubah bentuk hukum dan status Perusahaan; dan

Pemegang saham menarik kembali modal yang telah disetor kedalam Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu *Collateral Coverage Ratio* sebesar 130%.

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 45.000.000.000 dan Rp 177.482.333.549. Tidak ada pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG adalah masing-masing sebesar Rp 255.000.000.000 dan Rp 300.000.000.000.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- Issued new shares;
 - Paying debts to the shareholders and / or their pesers in any form that is now in existence or that will be in the future before the loan at the Bank is paid in full;
 - Withhold credit guarantees in part;
 - Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;
 - Making agreements and unnatural transactions;
 - Debts to shareholders and/or affiliated debt to companies related to self financing and cash deficiency for operational or non-operational activities may not be charged in any form;
 - Taking over and/or transferring and/or separating the Company in part or in whole by any name and purpose to third parties;
 - Change the legal form and status of the company; and
- Shareholders withdraw the paid-up capital into the company.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is the Collateral Coverage Ratio of 130%.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

As of 31 December 2023 and 2022, the principal payments amounted to Rp 45,000,000,000 and Rp 177,482,333,549, respectively. No disbursement of credit facilities as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2023 and 2022 the outstanding balance of loan the Company to BAG amounted to Rp 255,000,000,000 and Rp 300,000,000,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas anak

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

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA menandatangani Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan di hadapan Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., di mana KUS memperoleh 3 fasilitas kredit dari Panin dengan nilai maksimum Rp 250.000.000.000, dibagi menjadi 3 (tiga) fasilitas pinjaman yaitu Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP 2) dan Pinjaman Rekening Koran (PRK).

PJP 1 dengan nilai maksimum Rp 100.000.000.000, PJP 2 dengan nilai maksimum Rp 130.000.000.000, dan PRK dengan nilai maksimum Rp 20.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun fluktuasi.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 084/CIB-PK/S/XII/19 tanggal 17 Desember 2019, dijelaskan bahwa fasilitas PJP dan PRK dengan nilai sebesar Rp 54.432.149.719 dan Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12,25% per tahun telah diperpanjang dengan jatuh tempo sampai dengan 20 Mei 2021 untuk PJP dan 20 Februari 2020 untuk PRK. Jaminan atas pinjaman tersebut berupa *cross collateral* antara Perusahaan dan PT Sentul City Tbk seluas 117,06 hektar (Catatan 9), fidusia piutang penjualan untuk produk BJA (Catatan 6) dan *personal guarantee* atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala.

BJA mendapatkan persetujuan restrukturisasi pinjaman berupa pengurangan cicilan pokok, namun BJA mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok dan Bunga atas pinjaman. Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok tersebut dikabulkan oleh Pihak Panin.

Berdasarkan akta perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 2 pada tanggal 9 November 2020, oleh Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut:

1. Kewajiban pembayaran bunga terdahulu sebesar 12,25% di tangguhkan menjadi sebesar 4% yang akan dibayarkan pada April 2020 sampai dengan Desember 2020 dan sebesar 8,5%.

15. *L O A N S* (Continued)

b. *Long-Term Bank Loans* (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Subsidiary

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

Based on Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, the BJA entered into a Loan Agreement, in the presence of Notary Sri Rahayuningsih, S.H., where KUS obtained 3 credit facilities from Panin with a maximum value of Rp 250,000,000,000, divided into 3 Term Loans, namely, Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 2 (PJP 2) and Pinjaman Rekening Koran (Overdraft) (PRK).

PJP 1 with maximum value Rp 100,000,000,000, PJP 2 with maximum value of Rp 130,000,000,000, and PRK with a maximum value Rp 20,000,000,000. The loan bears floating interest of 11% per annum.

Based on Addendum of Loan Agreement No. 084/CIB-PK/S/XII/19 dated 17 December 2019, explained that PJP and PRK with a value of Rp 54,432,149,719 and Rp 20,000,000,000 with interest rate of 12.25% per annum has extended up to 20 May 2021 for PJP and 20 February 2020 for PRK. Collateral for the loan of cross collateral between the Company and PT Sentul City Tbk area of 117.06 hectare (Note 9), fiduciary receivables of sale for BJA's products (Note 6) and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala.

BJA obtained restructuring approval in the form of reducing the principal installments, but BJA submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan received. Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan has been approved from Panin.

Based on the deed of amendment to the Credit Agreement and Guarantee Agreement No. 2 dated 9 November 2020, by Notary Sri Rahayuningsih, S.H., PT Bukit Jonggol Asri and Subsidiary, obtained approval for credit relaxation as follows:

1. The previous interest payment obligation of 12.25% is deferred to be 4% which will be paid in April 2020 until December 2020 and an amount of 8.5% is deferred.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

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

Berdasarkan akta perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 2 pada tanggal 9 November 2020, oleh Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut: (Lanjutan)

2. Perkiraan total yang ditanggihkan sebesar Rp 2.849.794.331,25 akan diangsur selama 5 bulan dimulai dari Januari 2021 sampai dengan Mei 2021 dengan angsuran per bulan sebesar Rp 569.958.866.
3. Pembayaran pokok sebesar Rp 1.000.000.000 atas utang sebesar Rp 46.667.149.719 dimulai dari Mei 2020 sampai Februari 2021.

Fasilitas PJP telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Maret 2023.

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

- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan;
- Melunasi hutang dan/atau bunga pinjaman kepada pemegang saham;
- Melakukan merger dan akuisisi;
- Merubah anggaran dasar Perusahaan, susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari Perusahaan (controlling shareholders), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman kredit, baik modal kerja maupun inventasi;
- Memberikan pinjaman kepada siapapun, termasuk kepada pemegang saham, kecuali jika pinjaman diberikan dalam rangka transaksi perdagangan yang berkaitan langsung dengan bisnisnya;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

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

Based on the deed of amendment to the Credit Agreement and Guarantee Agreement No. 2 dated 9 November 2020, by Notary Sri Rahayuningsi, S.H., PT Bukit Jonggol Asri and Subsidiary, obtained approval for credit relaxation as follows: (Continued)

2. Estimated total deferred of Rp 2,849,794,331.25 will be paid in installments over 5 months starting from January 2021 until May 2021 with monthly installments of Rp 569,958,866.
3. The principal payment of Rp 1,000,000,000 of debt amounting to Rp 46,667,149,719 starting from May 2020 to February 2021.

PJP already has been extended several times, last extension, last extension based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 March 2023.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Conduct liquidation or dissolution or bankruptcy measures;
- Refinance or pay principal and/or interest expense to shareholder;
- Conduct mergers and acquisitions,
- Change the Company's articles of association, the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Obtain credit loans, working capital and investment banks;
- To grant a loan to any person, including to the shareholders, unless the loan is granted in the framework of trading transactions directly related to his business;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

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

Berdasarkan SKL No. 0879/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023 dari Panin, BJA telah melunasi saldo pinjamannya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar nihil dan Rp 7.111.191.615.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Entitas anak

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 tanggal 19 April 2012, BJA memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 25.000.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 12,9% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama dua tahun dari tanggal pencairan pertama kali. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali addendum.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA menjaminkan tanah SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 tanggal 30 September 2019, Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 6.147.084.096 dengan tingkat bunga 13% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2024.

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

- Menjaminkan aset, barang agunan Perusahaan kepada siapapun;
- Apabila bank melakukan eksekusi, Perusahaan harus mengosongkan seluruh bangunan tersebut.

15. *L O A N S* (Continued)

b. *Long-Term Bank Loans* (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

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

Based on SKL No. 0879/CIB/EXT/23 dated 14 June 2023 from Panin, BJA has paid off the loan balance.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company and subsidiary's amounted to nil and Rp 7,111,191,615, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Subsidiary

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

Based on Letter of Credit Agreement (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 dated 19 April 2012, BJA obtained Working Capital Credit Facility from Bukopin with facility limit of Rp 25,000,000,000 and bears interest of 12.9% per annum. This loan will be valid for two years since the first drawdown. This agreement has been change with several addendums.

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. 55 dated 28 September 2017, Notarial by Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin give extension Working Capital Credit Facility with facility limit of Rp 7,347,084,096 and bears interest of 12.57% per annum. This loan will be mature on 28 September 2019. BJA pledge its land SHGB No. 43 with total area of 1.43 hectare as collateral (Note 9).

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 dated 30 September 2019, Bukopin give extension of Working Capital Credit Facility amounting to Rp 6,147,084,096 and bears interest of 13% per annum. This loan will be mature on 30 September 2024.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- *Pledge assets, collateral goods of the Company to any person;*
- *If the bank executes, the Company must vacate the entire building.*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 1.536.262.071 dan Rp 623.241.298.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar Rp 3.357.076.681 dan Rp 4.893.338.754.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) senilai Rp 30.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2026 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15a).

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

- Mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi,
- Mengalihkan, menghibahkan, dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain atau mengikat diri sebagai penjamin suatu utang,
- Mendapat pinjaman dari pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain manapun termasuk kepada afiliasi Perusahaan,
- Mengadakan rapat umum pemegang saham yang acaranya merubah anggaran dasar perusahaan, permodalan, susunan Direksi dan Komisaris serta pemegang saham,
- Melakukan pembagian dividen tunai, dividen saham, dan/atau saham bonus,
- Melakukan transaksi dengan cara di luar praktek dan kebiasaan dagang yang ada yang merugikan Perusahaan sendiri,
- Merubah kegiatan usaha atau merubah bentuk/status hukum perusahaan atau membubarkan perusahaan atau mengajukan permohonan kepailitan sukarela,
- Mendapat investasi atau penyertaan dari pihak lain,
- Mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan yang timbul dari Perjanjian atau Dokumen Agunan.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

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

As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to Rp 1,536,262,071 and Rp 623,241,298, respectively.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of BJA's loan amounted to Rp 3,357,076,681 and Rp 4,893,338,754, respectively.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement No. 79 dated 22 December 2023, The Company obtained Fixed Installment Loan (FIL) amounting to Rp 30,000,000,000 with a period of 36 months from 29 December 2023 until 29 December 2026 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15a).

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Carry out mergers, acquisitions, consolidations,
- Transfer, grant, and/or pledge the Company's assets to other parties or bind themselves as guarantors of a debt,
- Obtaining loans from other parties or lending money to any other party including to the Company's affiliates,
- Hold a general meeting of shareholders whose agenda is to change the company's articles of association, capitalization, composition of the Board of Directors and Commissioners and shareholders,
- Distributing cash dividends, stock dividends, and/or bonus shares,
- Conduct transactions in a manner outside of existing trade practices and customs that are detrimental to the Company itself,
- Changing business activities or changing the legal form/status of the company or dissolving the company or filing for voluntary bankruptcy,
- Obtain investment or participation from other parties,
- Transferring to other parties part or all of the Company's rights or obligations arising from the Agreement or Collateral Documents.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan menjaminkan tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,19 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan (Catatan 9). Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (Catatan 15a).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 30.000.000.000 dan nihil.

c. Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

| | 31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u> | 31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u> | |
|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Surat Utang Berjangka Menengah | 350.752.670.579 | 350.752.670.579 | Medium Term Notes |

Pada tanggal 31 Juli 2013, Perusahaan menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN) dengan nilai pokok USD 33.000.000 di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan. Penggunaan hasil MTN ini adalah untuk pembayaran utang kepada Indies Investment Pte. Ltd dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2015.

MTN ini dijaminkan dengan tanah milik Perusahaan, yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, masing-masing seluas 4,92 hektar dan 24,21 hektar (Catatan 9) dan jaminan saham dari obligor yaitu sebanyak 1.740.000.000 lembar saham.

Pada tanggal 31 Juli 2018 dan 3 Oktober 2018, Perusahaan mengkonversi sisa plafond pinjaman di Golden Capital Foundation Ltd. Menjadi MTN masing-masing sebesar Rp 24.800.000.000 dan Rp 102.500.000.000, di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan.

MTN sebesar Rp 24.800.000.000 ini dijaminkan dengan tanah milik PT Gazelle Indonesia yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojong Koneng seluas 1,22 hektar dan tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul masing-masing seluas 4,70 hektar dan 0,07 hektar. Sedangkan MTN sebesar Rp 102.500.000.000 dijaminkan dengan tanah milik PT Aftanesia Raya dan Perusahaan, masing-masing berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang seluas 22,79 hektar dan Desa Sumur Batu seluas 8,53 hektar.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu) (Continued)

The Company (Continued)

The Company pledge its land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0.19 hectare as collateral (Note 9). This loan is cross collateral with Overdraft Facility (Note 15a).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 30,000,000,000 and nil, respectively.

c. Medium Term Notes

The Company

| | 31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u> | 31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u> | |
|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Surat Utang Berjangka Menengah | 350.752.670.579 | 350.752.670.579 | Medium Term Notes |

On 31 July 2013, the Company obtained a loan through the issuance of Medium-Term Notes (MTN) amounting to USD 33,000,000, whereby PT Ciptadana Capital as an arranger and collateral agent. The use of loan is for refinancing from Indies Investment Pte. Ltd, and mature on 30 July 2015.

MTN are secured by land with the total area located at Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Citaringgul Village and Bojong Koneng Village, with the total area 4.92 hectare and 24.21 hectare, respectively (Note 9) and the Company provide additional collateral from obligor amounted to 1,740,000,000 shares.

On 31 July 2018 and 3 October 2018, the Company convert the remaining loan from Golden Capital Foundation Ltd. Being MTN amounting to Rp 24,800,000,000 and Rp 102,500,000,000, respectively, with PT Ciptadana Capital as an arranger, facility agent and collateral agent.

MTN amounted Rp 24,800,000,000 was secured by land owned by PT Gazelle Indonesia located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Bojong Koneng Village with the total area of 1.22 hectare and land owned by the Company located in Bojong Koneng Village and Citaringgul Village with the total area of 4.70 hectare and 0.07 hectare, respectively. MTN amounted Rp 102,500,000,000 was secured by land owned by PT Aftanesia Raya and the Company, located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village with total area of 22.79 hectare and Sumur Batu Village with total area of 8.53 hectare.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

c. Surat Utang Jangka Menengah (Lanjutan)

c. Medium Term Notes (Continued)

Perusahaan (Lanjutan)

The Company (Continued)

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:

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:

- 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.

- 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.

Pada tanggal 6 Maret 2021, proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN disepakati. Jatuh tempo MTN tersebut menjadi 9 Maret 2029 (Catatan 39).

On 6 March 2021, the payment relaxation proposal for MTN holders is agreed. The maturity date of the MTN become 9 March 2029 (Note 39).

Pada 31 Desember 2023 dan 2022 utang MTN sebesar Rp 350.752.670.579. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat pembayaran pokok pinjaman.

On 31 December 2023 and 2022 the total debts amounting to Rp 350,752,670,579. As of 31 December 2023 and 2022 there were no principal repayments of loans.

16. UTANG USAHA

16. TRADE PAYABLES

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Pihak ketiga | | | Third parties |
| Kontraktor dan pemasok | 263.137.340.165 | 258.517.816.947 | Contractors and suppliers |
| Konsultan | 5.429.579.439 | 8.843.374.691 | Consultants |
| T o t a l | <u>268.566.919.604</u> | <u>267.361.191.638</u> | T o t a l |
| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
| Utang usaha jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | | | Current maturities of long-term trade payables |
| Kontraktor dan pemasok | 263.137.340.165 | 135.133.694.267 | Contractors and suppliers |
| Konsultan | 5.429.579.439 | 8.843.374.691 | Consultants |
| T o t a l | <u>268.566.919.604</u> | <u>143.977.068.958</u> | T o t a l |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG USAHA (Lanjutan)

16. TRADE PAYABLES (Continued)

Utang usaha jangka panjang,
setelah dikurangi bagian yang
akan jatuh tempo dalam satu
tahun

Long-term trade
payables, net of current
maturities
Contractors and suppliers
Consultants

| | | |
|------------------------|----------|------------------------|
| Kontraktor dan pemasok | - | 123.384.122.680 |
| Konsultan | - | - |
| Total | - | 123.384.122.680 |

Total

Pada tanggal 31 Desember 2021 perusahaan melakukan reklasifikasi utang usaha jangka pendek menjadi utang usaha jangka Panjang berdasarkan rencana perdamaian homologasi tanggal 9 Maret 2021.

On 31 December 2021, the company reclassified short-term trade payables into long-term trade payables based on a composition plan on homologation of date 9 March 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh utang usaha Grup merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group' trade payable are denominated in Rupiah.

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES

a. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

a. Other Short Term Financial Liabilities

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Pihak ketiga | | | Third parties |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| PT Bintang Harapan Desa | 120.000.000.000 | 164.504.063.426 | PT Bintang Harapan Desa |
| Queen Bridge Investment Ltd | 43.500.000.000 | - | Queen Bridge Investment Ltd |
| PT TEZ Capital and Finance | 39.032.445.441 | - | PT TEZ Capital and Finance |
| PT PP Properti Tbk | 19.080.190.616 | 19.080.190.616 | PT PP Properti Tbk |
| Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian | 14.025.000.000 | 14.025.000.000 | Lukmanul Hakim Cibunian Foundation |
| PT Karya Cakrawala Perdana | 9.109.496.160 | 9.109.496.160 | PT Karya Cakrawala Perdana |
| PT Daya Kharisma Nusantara | 3.500.000.000 | 218.500.000.000 | PT Daya Kharisma Nusantara |
| PT Mandala Andalan Prima | 2.745.837.087 | - | PT Mandala Andalan Prima |
| PT Alam Raya Hijau | - | 99.797.850.400 | PT Alam Raya Hijau |
| Golden Capital Foundation Ltd | - | 17.957.900.861 | Golden Capital Foundation Ltd |
| PT Fajar Abadi Masindo | - | 15.000.000.000 | PT Fajar Abadi Masindo |
| Lain-lain (masing-masing saldo dibawah Rp 1 miliar) | 255.334.078.127 | 174.584.392.056 | Others (each amount below Rp 1 billion) |
| Sub-total | 506.327.047.431 | 732.558.893.519 | Sub-total |
| Dalam HKD | | | In HKD |
| Golden Capital Foundation Ltd | 7.890.840.000 | 58.538.385.000 | Golden Capital Foundation Ltd |
| Total | 514.217.887.431 | 791.097.278.519 | Total |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

b. Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya

b. Other Long Term Financial Liabilities

| | 31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u> | 31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u> | |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Pihak ketiga | | | Third parties |
| Dalam Rupiah | | | In Rupiah |
| Golden Capital Foundation Ltd | - | 61.000.000.000 | Golden Capital Foundation Ltd |
| Queen Bridge Investment Ltd | - | 43.500.000.000 | Queen Bridge Investment Ltd |
| PT Mandala Andalan Prima | - | <u>2.745.837.087</u> | PT Mandala Andalan Prima |
| Sub-total | - | <u>107.245.837.087</u> | Sub-total |
| Dalam USD | | | In USD |
| Queen Bridge Investment Ltd | - | 64.923.751.516 | Queen Bridge Investment Ltd |
| Golden Capital Foundation Ltd | - | <u>55.903.747.710</u> | Golden Capital Foundation Ltd |
| Sub-total | - | <u>120.827.499.226</u> | Sub-total |
| Dalam HKD | | | In HKD |
| Golden Capital Foundation Ltd | - | <u>191.763.675.000</u> | Golden Capital Foundation Ltd |
| T o t a l | <u>-</u> | <u>419.837.011.313</u> | T o t a l |

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 di Desa Babakan Madang (Catatan 9). Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi Sebagian yaitu sebesar USD 2.200.000. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 Maret 2024 dan 10 Juni 2023.

Based on Notification and recognition of Transfer of Receivables dated 10 April 2017 between Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo and Prime Professional Service Ltd with GCF, all rights of the transferor against receivables in the amount of Rp 23,111,127,361 and USD 3,200,000 towards the Company has been transferred to GCF. The loan will matured on 12 June 2021 and this loan is secured by land with total area of 13.43 hectare in Babakan Madang Village (Note 9). Based on settlement letter dated 27 September 2019, this loan has been paid amounting to USD 2,200,000. This loan has been renewed several times, with the latest maturities up to 16 March 2024 and 10 June 2023.

Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 17 Januari 2020 antara Perdana Securities Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.553.731,34 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 9,11 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Januari 2024.

Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 17 January 2020 between Perdana Securities Ltd and GCF, all transfer rights of receivables amounting to USD 2,553,731.34 toward the Company have been transferred to GCF. This loan is secured by land with total area of 9.11 hectare in Babakan Madang Village (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 17 January 2024.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 18 Mei 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.000.000. Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan 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 dengan bunga sebesar 2% dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 22 Agustus 2017. Pada tanggal 21 Agustus 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 22 Agustus 2019. Pada tanggal 21 Agustus 2019, perjanjian ini diperpanjang kembali hingga 21 Agustus 2020. Pinjaman ini telah diselesaikan dengan menggunakan investasi Perusahaan yang ada di PT Natura City Developments Tbk (Catatan 1b).

Berdasarkan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman tanggal 31 Maret 2020, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 61.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 6,4 hektar yang terletak di Desa Citaringgul, Seluas 0,6 hektar di Desa Babakan Madang dan 0,5 hektar di Desa Karang Tengah (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Maret 2024.

Pada tanggal 16 April 2019 dan 19 Juni 2019, GCF dan Perusahaan mengadakan perjanjian, di mana GCF menunjuk Perusahaan sebagai penasihat proyek untuk mencari properti investasi potensial dan strategis yang berlokasi di Indonesia, dengan perjanjian GCF memberikan dana masing-masing sebesar HKD 95.000.000 dan HKD 25.000.000. Perjanjian tersebut masing-masing jatuh tempo pada tanggal 16 April 2020 dan 19 Juni 2020. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 April 2024 dan 19 Juni 2023. Perjanjian tersebut dijamin dengan total tanah seluas 18,79 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9).

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada GCF dengan total sebesar Rp 377.740.048.622.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)

The Company (Continued)

Based on the loan agreement dated 18 May 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,000,000. Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 31 March 2018 between PT Bintang Harapan Desa (BHD) and GCF, transfer rights of receivables amounting to USD 2,878,744 toward the Company has been transferred to BHD. This loan bears interest at 8% and has been extended several times, the latest is due until 17 May 2020. The outstanding loan amounted of USD 1,121,256 was settle by investing on PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Based on the loan agreement dated 22 August 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 3,000,000 with interest of 2% and a maturity of 1 year or maturity on 22 August 2017. On 21 August 2018, the loan agreement has been extended until 22 August 2019. On 21 August 2019, this agreement has been extended again until 21 August 2020. This loan was settled by using the company's investment in PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Based on the Reaffirmation of the Loan Agreement dated 31 March 2020, GCF agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 61,000,000,000. This loan bears interest at 6% per annum and has a term of 1 year or matures on 31 March 2021. This loan is secured by land with total area of 6,4 hectare located in Citaringgul Village, 0.6 hectare in Babakan Madang Village and 0.5 hectare in Karang Tengah Village (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 March 2024.

On 16 April 2019 and 19 June 2019, GCF and the Company entered into an agreement, whereby GCF appointed the Company as project advisor to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, with agreement that GCF provides funding amounting to HKD 95,000,000 and HKD 25,000,000. The agreement is due on 16 April 2020 and 19 June 2020, respectively. On 16 April 2020 and 19 June 2020. This loan has been extended several times, the latest is due until 16 April 2024 and 19 June 2023. This agreement is secured with land of total area of 18.79 hectare in Babakan Madang Village (Note 9).

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to GCF with a total amount of Rp 377,740,048,622.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)

Entitas anak

Subsidiary

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

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

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari properti investasi yang potensial dan strategis di Indonesia, atas kesepakatan tersebut GCF memberikan pendanaan sebesar HKD 4.000.000. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 29 November 2020 dan dijamin dengan tanah seluas 2,74 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9).

On 2 December 2016, GCF and BJA entered into an agreement whereby GCF pointed BJA to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, on the agreement GCF provides funding amounted to HKD 4,000,000. This agreement has been extended until 29 November 2020 and secured by land with total area of 2.74 hectare in Babakan Madang Village (Note 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 30 November 2023, jika BJA tidak dapat menemukan potential strategis, maka BJA harus mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh GCF.

This loan has been extended several times, the latest is due until 30 November 2023, if BJA cannot find a strategic potential, then BJA must return the funds that has been issued by the GCF.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, total saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 7.890.840.000 dan Rp 385.163.708.571.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Group amounted to Rp 7,890,840,000 and Rp 385,163,708,571, respectively.

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

Perusahaan

The Company

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.403.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan.

On 18 September 2017 the Company was notified of the Company's debt transfer from GCF to BHD with a value of Rp 139,403,491,636. All rights and obligations are transferred to BHD for receivables from the Company.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Agustus 2017, BHD setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 150.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2018. Pada tanggal 15 Maret 2019, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2020.

Based on loan agreement dated 29 August 2017, BHD agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 150,000,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and has a term of 1 year or will mature on 28 August 2018. As of 15 March 2019, this loan agreement has been extended until 15 March 2020.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 14 Mei 2020 tentang penegasan perjanjian pengakuan utang antara Perusahaan dengan BHD yaitu pinjaman dengan nilai Nominal 139.403.491.636 dan plafond pinjaman Rp 150.000.000.000 yang sudah ditarik sebesar Rp 50.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2020 dengan sukubunga sebesar 5% dengan jaminan berupa tanah seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2023 dengan suku bunga 7%.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dated 14 May 2020 regarding the confirmation of the debt recognition agreement between the Company and BHD loan with a nominal value of 139,403,491,636 and a loan with plafond of Rp 150,000,000,000 which has been withdrawn of Rp 50,000,000,000. This loan will mature until 31 December 2020 with an interest rate of 5% with a pledged its land with total land area of 26.39 hectare in Bojong Koneng and Sumur Batu and land area of 48.89 hectare in Cadas Ngampar village as collateral (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 December 2023 with an interest rate of 7%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 26 Agustus 2020, Perusahaan melakukan tambahan penarikan pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, jadi sisa plafond adalah sebesar Rp 80.000.000.000.

Pada tanggal 8 September 2020 terdapat perjanjian pengalihan utang antara Perusahaan, PT Aftanesia Raya (AFTA) dan BHD yang menerangkan bahwa, Perusahaan telah mengambil alih kewajiban AFTA kepada BHD melalui pengalihan perjumpaan utang piutang sebesar Rp 25.000.000.000.

Pada tanggal 8 Agustus 2023 terdapat perjanjian utang antara Perusahaan dengan BHD yang menerangkan bahwa, BHD memberikan pinjaman sebesar Rp 120.000.000.000 yang akan digunakan sebagai modal kerja dengan bunga pinjaman sebesar 10,5% per tahun dan jangka waktu selama 1 tahun sejak tanggal perjanjian atau 8 Agustus 2024 dengan jaminan berupa tanah seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 120.000.000.000 dan Rp 164.504.063.426.

PT Alam Raya Hijau (ARH)

Perusahaan

Pada tanggal 4 Oktober 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan ARH dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). ARH memberikan dana dengan batas maksimum sebesar Rp 150.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencari investasi yang diterima dan disetujui oleh ARH dan jaminan berupa tanah seluas 63,79 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 3 Februari 2020, terdapat perubahan perjanjian yakni batas dana maksimum diubah menjadi sebesar Rp 250.000.000.000.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 12 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian utang antara Perusahaan dengan ARH yaitu pinjaman dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp 250.000.000.000, yang sudah ditarik sebesar Rp 214.287.711.400. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 1 Oktober 2023.

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada ARH dengan total sebesar Rp 99.797.850.400.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Continued)

The Company (Continued)

Based on the addendum of loan agreement dated 26 August 2020, the Company made an additional loan drawdown of Rp 20,000,000,000, so the remaining limit is Rp 80,000,000,000.

On 8 September 2020, there was a debt transfer agreement between the Company, PT Aftanesia Raya (AFTA) and BHD which stated that, the Company had taken over AFTA's loan to BHD through the transfer of an agreement of accounts payable amounting to Rp 25,000,000,000.

On 8 August 2023 there is a debt agreement between the Company and BHD which explains that, BHD provides a loan of Rp 120,000,000,000 which will be used as working capital with an interest rate of 10.5% per year and a period of 1 year from the date of the agreement or 8 August 2024 with collateral in the form of 1.7 hectare of land in Citaringgul Village.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 120,000,000,000 and Rp 164,504,063,426, respectively.

PT Alam Raya Hijau (ARH)

The Company

On 4 October 2019, the Company held an investment collaboration with ARH in order to seek a strategic investment project, The Company roled as a Project Advisor. ARH provided funds with a maximum limit of Rp 150,000,000,000, with the term of agreement is 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by ARH and with a guarantee of a land with an area of 63.79 hectare (Note 9).

On 3 February 2020, There was a change in the agreement about the maximum fund limit that changed to Rp 250,000,000,000.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 12 June 2020 regarding the confirmation of the debt agreement between the Company and ARH, namely a loan with a total loan plafond of Rp 250,000,000,000 which has been withdrawn of Rp Rp 214,287,711,400. This loan has been extended several times, the latest is due until 1 October 2023.

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to ARH with a total amount of Rp 99,797,850,400.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Alam Raya Hijau (ARH) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 99.797.850.400.

PT Fajar Abadi Masindo (FAM)

Perusahaan

Pada tanggal 21 Agustus 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan FAM dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). FAM memberikan sejumlah dana sebesar Rp 15.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencari investasi yang diterima dan disetujui oleh FAM.

Pada tanggal 14 Februari 2020, terdapat addendum di mana Perusahaan memiliki kewajiban sebesar Rp 15.000.000.000 yang diikat dengan jaminan tanah seluas 3,16 hektar di Desa Sumur Batu (Catatan 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 21 Agustus 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 15.000.000.000.

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada FAM dengan total sebesar Rp 15.000.000.000.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 25 Februari 2015, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.500.000. Pada tanggal 14 April 2015 batas maksimum pinjaman tersebut diubah menjadi sebesar USD 10.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4% per tahun dan berjangka waktu 1 tahun dan telah diperpanjang berulang kali. Pada 12 April 2022, perjanjian pinjaman antara Perusahaan dengan QBI telah diperpanjang 2 tahun sampai dengan 12 April 2024.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 16,23 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 64.923.751.516.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Alam Raya Hijau (ARH) (Continued)

The Company (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 99,797,850,400, respectively.

PT Fajar Abadi Masindo (FAM)

The Company

On 21 August 2019, The Company hold an investment collaboration with FAM in order to seek a strategic investment project, the Company roled as a Project Advisor. FAM provided an amount of funds of Rp 15,000,000,000, the term of this agreement was 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by FAM.

On 14 February 2020, there was an addendum where in the Company had an loan of Rp 15,000,000,000 tied with guarantee of a 3.16 hectare land in Sumur Batu Village (Note 9).

This loan has been extended several times, the latest is due until 21 Agustus 2023.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 15,000,000,000, respectively.

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to FAM with a total amount of Rp 15,000,000,000.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

The Company

Based on loan agreement dated 25 February 2015, QBI had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,500,000. On 14 April 2015 the maximum credit limit was changed to USD 10,000,000. This loan bears interest at 4% per annum and a maturity of 1 year and has been extended several times. On 12 April 2022, the loan agreement between the Company and QBI was extended for 2 years until 12 April 2024.

This loan is secured by land area of 16.23 hectare on 31 December 2023 and 2022 (Note 9).

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 64,923,751,516, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Queen Bridge Investment Ltd (QBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada QBI dengan total sebesar Rp 64.923.751.516.

Entitas Anak

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada SGC sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini telah di perpanjang hingga 29 Juli 2023. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 15,38 hektar (Catatan 9).

Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 28 Juli 2023, QBI setuju untuk memberikan perpanjangan jangka waktu yang diberikan dengan perubahan jangka waktu sampai dengan 29 Juli 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 43.500.000.000.

PT Mandala Andalan Prima (MAP)

Entitas Anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 No. 2020, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada BJA sebesar Rp 2.745.837.087. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini jatuh tempo pada 14 Januari 2024 dan dijamin dengan tanah seluas 0,8 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 2.745.837.087.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

Pada bulan Oktober 2018, Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan DKN untuk mencari proyek yang potensial dan strategis, yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 11 Oktober 2019, Atas kesepakatan tersebut DKN memberikan pendanaan kepada Perusahaan dengan saldo maksimum Rp 300.000.000.000 perjanjian ini akan jatuh tempo pada bulan Oktober 2020. Perjanjian ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada 11 Oktober 2023.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Queen Bridge Investment Ltd (QBI) (Continued)

The Company (Continued)

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to QBI with a total amount of Rp 64,923,751,516.

Subsidiaries

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Based on loan agreement dated 31 July 2018, QBI had agreed to provide a loan to SGC amounting to Rp 43,500,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and a maturity of 1 year or mature on 31 July 2019. This loan has been extended several times, and the latest loan has been extended until 29 July 2023. This loan is secured by land with total area of 15.38 hectare (Note 9).

Based on the amendment of loan agreement dated 28 July 2023, QBI agreed to grant an extension of the term provided with an amended term until 29 July 2024.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance amounted to Rp 43,500,000,000, respectively.

PT Mandala Andalan Prima (MAP)

Subsidiaries

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Based on the loan addendum dated 15 No. 2020, MAP had agreed to provide a loan to BJA with plafond amounting to Rp 2,745,837,087. This loan has been extended several times, and the latest loan has been extended until 14 January 2024 and secured by land with total area of 0.8 hectare (Note 9).

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance amounted to Rp 2,745,837,087, respectively.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

In October 2018, the Company entered into an agreement whereby DKN to seek potential and strategic project, this loan will be mature after one year. Based on addendum agreement on 11 October 2019, Based on the agreement DKN provides funding to the Company with maximum amount of Rp 300,000,000,000. This agreement valid until October 2020. This agreement has been extended and valid until 11 October 2023.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) (Lanjutan)

Berdasarkan akta notaris No. 8 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 5 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian tambahan antara Perusahaan dengan DKN terkait jaminan tanah seluas 66,03 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 terdapat pembayaran utang kepada DKN sebesar Rp 215.000.000.000.

Saldo pinjaman ke Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 3.500.000.000 dan Rp 218.500.000.000.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 1 Februari 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, di Jakarta Selatan. Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan TEZ untuk memberikan pinjaman Pembiayaan modal kerja yang bertujuan untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah fasilitas Rp 35.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku sampai 12 bulan sejak penarikan pertama serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum dan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar.

Berdasarkan Akta Notaris No. 45 tanggal 29 Desember 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, di Jakarta Selatan, Perusahaan mendapatkan tambahan pinjaman pembiayaan modal kerja untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City dan modal kerja untuk pembayaran tagihan dari kontraktor atas nama PT Mulia Prima Utama atas pelaksanaan konstruksi Pembangunan proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah tambahan sebesar Rp 5.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku 3 bulan sejak penarikan serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum.

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas pinjaman tersebut yaitu (1) satu bidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar, (2) tanah dan bangunan seluas 479 m² yang terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, (3) tanah dan bangunan seluas 2,13 hektar yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang.

Saldo pinjaman Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 39.032.445.441 dan nihil.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) (Continued)

Based on the notarial deed No. 8 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 5 June 2020 regarding the confirmation of an additional agreement between the Company and DKN about land guarantee with an area of 66.03 hectare (Note 9).

On 31 December 2023 there was a debt payment to DKN of Rp 215,000,000,000.

Balanced loan to the Company in 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 3,500,000,000 and Rp 218,500,000,000, respectively.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Based on Notarial Deed No. 1 dated 1 Februari 2023 made by notary E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, in South Jakarta. The Company entered into an agreement with TEZ to provide working capital financing loans for the purpose of payment of supplier bills for the construction of development projects in the Sentul City area with an initial facility amount of Rp 35,000,000,000 with a validity period of up to 12 months from the first withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum and collateral provided in the form of a plot of land and building covering an area of 2.1 hectare.

Based on Notarial Deed No. 45 dated 29 December 2023 made by notary E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, in South Jakarta, the Company obtained an additional working capital financing loan for payment of supplier bills for the construction of projects in the Sentul City area and working capital for payment of bills from contractors on behalf of PT Mulia Prima Utama for the implementation of construction of project development in the Sentul City area, with an additional amount of Rp 5,000,000,000 with a validity period of 3 months from withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum.

The collateral provided by the Company for the loan are (1) one plot of land and building covering an area of 2.1 hectare, (2) land and building covering an area of 479 m² located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, (3) land and building covering an area of 2.13 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District.

The Company's balanced loan in 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 39,032,445,441 and nil, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. BEBAN AKRUAL

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Bunga pinjaman - pihak ketiga | 201.540.436.018 | 323.764.324.063 | Interest loan - third parties |
| Lain-lain | 74.220.024.643 | 86.520.306.140 | Others |
| T o t a l | 275.760.460.661 | 410.284.630.203 | T o t a l |

18. ACCRUED EXPENSE

19. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Pasal 21 | 414.629 | - | Article 21 |
| Pasal 23 | 36.339.488 | 18.563.608 | Article 23 |
| Pajak Final - Pasal 4 (2) | 56.034.769.213 | 79.719.633.859 | Final Tax - Article 4 (2) |
| Pajak Pertambahan Nilai - Masukan | 13.279.678.389 | 6.583.660.299 | Value Added Tax - Input |
| T o t a l | 69.351.201.719 | 86.321.857.766 | T o t a l |

19. TAXATION

a. Prepaid Taxes

Pajak dibayar di muka merupakan pajak milik Grup.

Prepaid taxes represent taxes belonging to the Groups.

b. Utang Pajak

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Pajak Penghasilan Badan: | | | Corporate Income Tax: |
| Tahun berjalan | 179.730.096 | 790.894.574 | Current year |
| Tahun sebelumnya | 987.453.916 | 987.453.916 | Previous year |
| T o t a l | 1.167.184.012 | 1.778.348.490 | T o t a l |
| Pajak Lain-lain: | | | Other Taxes: |
| Pasal 21 | 2.401.470.190 | 576.179.645 | Article 21 |
| Pasal 23 | 480.155.967 | 530.904.410 | Article 23 |
| Pasal 25 | 13.563.270 | 4.321.610 | Article 25 |
| Pasal 26 | - | 386.914.211 | Article 26 |
| Pasal 4 (2) | 10.578.812.915 | 8.732.521.349 | Article 4 (2) |
| Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran | 43.233.117.689 | 24.954.426.229 | Value-Added Tax - Output |
| Pajak Bumi dan Bangunan | 3.609.031.579 | 3.408.237.674 | Land and Building Tax |
| Pajak Daerah | 1.932.654.942 | 1.824.673.475 | Local Tax |
| Sub-total | 62.248.806.552 | 40.418.178.603 | Sub-total |
| T o t a l | 63.415.990.564 | 42.196.527.093 | T o t a l |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

c. Pajak Penghasilan

c. Income Tax

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expense and the estimated income tax payable are as follows:

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Pajak kini: | | | Current tax: |
| Entitas anak | 1.167.869.271 | 1.029.996.378 | Subsidiaries |
| Dikurangi: | | | Less: |
| Pajak penghasilan dibayar di muka: | | | Prepayments of income taxes: |
| Entitas anak | | | Subsidiaries |
| Pasal 22 | 496.500 | - | Article 22 |
| Pasal 23 | 46.611.764 | 66.825.603 | Article 23 |
| Pasal 25 | 320.880.831 | 172.276.201 | Article 25 |
| Sub-total | 367.989.095 | 239.101.804 | Sub-total |
| Efek kehilangan pengendalian | 620.150.080 | - | Impact from loss of controll |
| T o t a l | 988.139.175 | 239.101.804 | T o t a l |
| Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29 | | | Estimated income tax payables article 29 |
| Entitas anak | 179.730.096 | 790.894.574 | Subsidiaries |

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2020 tanggal 16 Mei 2020 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Penyakit Virus Corona 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Konteks Menghadapi Ancaman terhadap Ekonomi Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan yang mulai berlaku pada tanggal 18 Mei 2020. Penurunan pasal 17 ayat (1) huruf b UU 22% Pajak Penghasilan yang berlaku di tahun fiskal 2020 dan 2021 dan 20% berlaku di tahun pajak 2022.

Based on Laws of Republic Indonesia No. 2 Year 2020 dated 16 May 2020 regarding Government Regulation in Lieu of Law (PERPPU) No. 1 Year 2020 concerning State Financial Policies and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and/or In the Context of Facing Threats to National Economy and/or Financial System Stability which began to be effective on 18 May 2020. Decrease in article 17 paragraph (1) letter b of the Law on 22% Income Tax that applies in fiscal years 2020 and 2021 and 20% applicable in tax year 2022.

Penghasilan kena pajak Grup pada tanggal 31 Desember 2023 diatas akan menjadi dasar penyampaian SPT Tahunan tahun 2023.

The Groups taxable income as of 31 December 2023 above will be become the basis for filling the Annual Income tax Return for the years 2023.

d. Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax

Rincian dan mutase aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

| | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss | Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income | Penyesuaian atas perubahan atribusi imbalan/ Adjustment from a change of benefit attribute method | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|--|---------------------------------------|---|
| Aset pajak tangguhan: | | | | | | Deferred tax assets: |
| Entitas anak | | | | | | Subsidiaries |
| Penyisihan imbalan kerja karyawan | 2.736.937.700 | 98.318.886 | 26.901.031 | - | 2.862.157.617 | Provision for employee benefits |
| Penyisihan penurunan nilai | 8.372.642.508 | - | - | - | 8.372.642.508 | Allowance for impairment of receivables |
| N e t o | 11.109.580.208 | 98.318.886 | 26.901.031 | - | 11.234.800.125 | N e t |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

d. Pajak Tanggahan (Lanjutan)

d. Deferred Tax (Continued)

Rincian dan mutase aset dan liabilitas pajak tanggahan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

| | 31 Desember 2021/ 31 December 2021 | Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss | Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income | Penyesuaian atas perubahan atribusi imbalan/ Adjustment from a change of benefit attribute method | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|---|---------------------------------------|--|
| Aset pajak tanggahan: Entitas anak | | | | | | Deferred tax assets: Subsidiaries |
| Penyisihan imbalan kerja karyawan | 3.662.481.769 | (22.069.513) | (406.404.429) | (497.070.127) | 2.736.937.700 | Provision for employee benefits |
| Penyisihan penurunan nilai | 8.061.666.298 | 310.976.210 | - | - | 8.372.642.508 | Allowance for impairment of receivables |
| Net o | 11.724.148.067 | 288.906.697 | (406.404.429) | (497.070.127) | 11.109.580.208 | Net |

Manajemen berpendapat bahwa jumlah laba fiskal pada masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan saldo aset pajak tanggahan yang belum digunakan.

Management believes that future taxable profits will be available against which the unused deferred tax assets can be utilized.

e. Beban Pajak Final

e. Final Tax Expenses

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Pendapatan yang dikenakan pajak final | | | Revenue subject to final tax |
| Perusahaan (2,5%) | 1.360.870.127.082 | 438.503.961.880 | Company (2.5%) |
| Perusahaan (5%) | 3.036.105.471 | 5.052.794.121 | Company (5%) |
| Perusahaan (10%) | - | 7.066.425.610 | Company (10%) |
| Entitas anak (2,5%) | 96.099.892.107 | - | Subsidiaries (2.5%) |
| Entitas anak (10%) | 24.137.612.920 | 10.382.425.308 | Subsidiaries (10%) |
| Pembatalan penjualan | - | (7.056.254.710) | Cancellation of sales |
| T o t a l | 1.484.143.737.580 | 453.949.352.209 | T o t a l |
| Beban pajak final | | | Final tax expenses |
| Perusahaan (2,5%) | 34.021.753.177 | 10.962.599.407 | Company (2.5%) |
| Perusahaan (5%) | 151.805.274 | 252.639.706 | Company (5%) |
| Perusahaan (10%) | - | 706.642.561 | Company (10%) |
| Entitas anak (2,5%) | 2.402.497.303 | - | Subsidiaries (2.5%) |
| Entitas anak (10%) | 2.413.761.292 | 1.038.242.369 | Subsidiaries (10%) |
| Pembatalan penjualan | - | 222.237.569) | Cancellation of sales |
| T o t a l | 38.989.817.046 | 12.737.886.474 | T o t a l |

f. Pemeriksaan Pajak

f. Tax Inspection

Perusahaan

The Company

Pada 10 Agustus 2023 Perusahaan menerima SKPKB dengan No. 00019/206/18/054/23 untuk PPh Badan tahun pajak 2018 dengan hasil pajak kurang bayar dengan jumlah yang disetujui berdasarkan pembahasan akhir hasil pemeriksaan sebesar Rp 1.833.826.684.

On 10 August 2023 the Company received SKPKB with No. 00019/206/18/054/23 for the Corporate Income Tax year 2018 with the result of tax underpayment with the amount agreed based on the final discussion of the audit results amounting to Rp 1,833,826,684.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

f. Pemeriksaan Pajak (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan Keputusan Dirjen pajak dengan No. KEP-00002/ANGSUR/KPP.070804/2023 memutuskan untuk Perusahaan melakukan pengangsuran pembayaran kurang bayar pajak tahun 2018. Sampai dengan 31 Desember 2023, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 727.638.844.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Pada tanggal 28 Agustus 2023 BJA menerima SKPKB No. 00022/203/18/434/23 sampai dengan No. 00026/203/18/434/23 atas PPh Pasal 23 masa Agustus sampai Desember 2018 dengan total nilai sebesar Rp 2.307.229.902. Berdasarkan surat No. 001/BJA/X/2023 sampai dengan No. 005/BJA/X/2023 tanggal 17 November 2023, BJA mengajukan keberatan atas seluruh nilai SKPKB tersebut. Sampai dengan tanggal pelaporan, belum terdapat keputusan atas pengajuan keberatan diatas.

g. Administrasi

Pada tanggal 1 April 2022, Pemerintah menetapkan kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari semula 10% menjadi 11%, dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025.

19. TAXATION (Continued)

f. Tax Inspection (Continued)

The Company (Continued)

Based on the Decree of the Director General of tax with No. KEP-00002/ANGSUR/KPP.070804/2023 decided for the Company to make installments of tax underpayment payments in 2018. As of 31 December 2023, the Company has made payments amounting to Rp 727,638,844.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

On 28 August 2023 BJA received SKPKB No. 00022/203/18/434/23 up to No. 00026/203/18/434/23 on Income Tax Article 23 for the period August to December 2018 with a total value of Rp 2,307,229,902. Based on letter No. 001/BJA/X/2023 up to No. 005/BJA/X/2023 dated 17 November 2023, BJA objected to the entire SKPKB value. Up to the reporting date, there has been no decision on the objection above.

g. Administration

On 1 April 2022, the Government determined an increase in the rate of Value Added Tax (VAT) from 10% to 11%, and 12% starting 1 January 2025.

20. UANG MUKA PELANGGAN

20. CUSTOMER DEPOSITS

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun | 1.084.827.914.542 | 1.933.314.340.318 | Residential houses, apartment and land under development |
| R u k o | 1.279.939.378 | 1.232.182.206 | Shop offices |
| Lain-lain | 25.915.297.247 | 14.779.343.529 | O t h e r s |
| T o t a l | <u>1.112.023.151.167</u> | <u>1.949.325.866.053</u> | T o t a l |
| Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | Current maturities of long-term customer deposits |
| Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun | 754.294.309.321 | 220.577.505.281 | Residential houses, apartment and land under development |
| R u k o | 1.279.939.378 | 1.232.182.206 | Shop offices |
| Lain-lain | 25.915.297.247 | 14.779.343.529 | O t h e r s |
| T o t a l | <u>781.489.545.946</u> | <u>236.589.031.016</u> | T o t a l |
| Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | Long-term customer deposits, net of current maturities |
| Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun | 330.533.605.221 | 1.712.736.835.037 | Residential houses, apartment and land under development |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020 untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 *Employee Benefits*.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan masing masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah berdasarkan perhitungan manajemen dan laporan aktuaria Independen, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan pada tanggal 26 Februari 2024 dan 16 Februari 2023.

Grup mencatat liabilitas bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sejumlah Rp 33.573.149.932 dan Rp 33.584.487.041.

Mutasi saldo liabilitas imbalan kerja karyawan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> |
|--|---|---|
| Saldo awal tahun | 33.584.487.041 | 40.319.637.223 |
| Penyesuaian atas perubahan metode atribusi (Catatan 30) | - | (3.576.118.501) |
| Beban imbalan kerja tahun berjalan | 6.238.218.395 | 3.806.567.319 |
| Keuntungan aktuarial | (521.465.262) | (4.650.492.459) |
| Imbalan yang dikeluarkan bukan dari aset program | (1.291.698.601) | (1.233.869.771) |
| Penghapusan imbalan kerja (Catatan 30) | - | (1.081.236.770) |
| Dampak kehilangan pengendalian PT Natura City Developments Tbk | (4.436.391.641) | - |
| Saldo akhir tahun | <u>33.573.149.932</u> | <u>33.584.487.041</u> |

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke operasional dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> |
|------------------|---|---|
| Biaya jasa kini | 4.201.193.980 | 4.421.288.894 |
| Beban bunga | 1.709.065.187 | 1.563.687.258 |
| Biaya jasa lalu | 327.959.228 | (2.178.408.833) |
| T o t a l | <u>6.238.218.395</u> | <u>3.806.567.319</u> |

21. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS

The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No.11/2020 for the year ended 31 December 2023 and 2022.

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: *Employee Benefits* which was adopted from IAS 19: *Employee Benefits*.

The provision for employees benefits for the period ended 31 December 2023 and 2022, respectively based on management calculation and independent actuarial report, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dated 26 February 2024 and 16 February 2023.

The Groups recorded net liabilities for employee benefits at 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 33,573,149,932 and Rp 33,584,487,041, respectively.

The movement of net liabilities for employee benefits over the year are as follows:

| |
|---|
| Balance at beginning of year |
| Adjustment due to change in attribution method (Note 30) |
| Provisions during the year |
| Actuarial gain |
| Benefit payments not from plan asset |
| Write-off of employee benefit (Note 30) |
| Impact of loss of control PT Natura City Developments Tbk |
| Balance at end of year |

The related costs of employee benefits charged to operations and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

| |
|-----------------------|
| Current service costs |
| Interest costs |
| Past service costs |
| T o t a l |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke penghasilan komprehensif lainnya dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

The related costs of employee benefits charged to other comprehensive income and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|---|
| Penyesuaian atas pengalaman | (1.520.629.806) | (4.418.566.410) | Current service costs |
| Perubahan asumsi keuangan | <u>999.164.544</u> | <u>(231.926.049)</u> | Interest costs |
| Total biaya imbalan kerja diakui dalam OCI | <u>(521.465.262)</u> | <u>(4.650.492.459)</u> | Total net defined benefit cost recognized in OCI |

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

The provision for employees benefits as of 31 December 2023 and 2022 were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan using the "Projected Unit Credit" method.

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuaris tersebut pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The key assumptions used for the actuarial calculations as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|-------------------------------|---|---|------------------------------|
| Tingkat mortalita | TMI4 | TMI4 | Mortality rate |
| Tingkat diskonto | 7,10% - 7,25% | 7,10% - 7,25% | Discount rate |
| Tingkat kenaikan gaji tahunan | 5,00% - 8,00% | 5,00% - 8,00% | Annual salary increment rate |
| Umur pensiun (tahun) | 55 - 57 | 55 - 57 | Retirement age (years) |

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on the possibility of significant changes to any significant assumptions on the present value of liabilities for employee benefit at the end of the reporting period, assuming that all other assumptions are used regularly:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|-----------------------|---|---|-----------------------|
| Tingkat diskonto | | | Discount rate |
| Kenaikan 1% | 31.558.050.579 | 32.458.537.634 | Increase 1% |
| Penurunan 1% | 35.683.658.846 | 36.573.735.747 | Decrease 1% |
| Tingkat kenaikan gaji | | | Salary increment rate |
| Kenaikan 1% | 35.964.730.254 | 30.342.199.555 | Increase 1% |
| Penurunan 1% | 31.277.554.007 | 26.689.834.541 | Decrease 1% |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> |
|------------------------|---|
| Kurang dari satu tahun | 3.847.197.902 |
| 1 - 2 tahun | 2.220.733.784 |
| 2 - 5 tahun | 9.614.815.133 |
| 5 - 10 tahun | 27.810.679.334 |
| >10 tahun | 94.988.037.677 |

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 11,62 tahun sampai 12,78 tahun.

22. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

The table below is an analysis of the maturity on the payment of benefits are not discounted:

| | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|--------------|
| | 5.020.167.490 | 1 year ahead |
| | 2.763.761.430 | 1 - 2 years |
| | 11.577.672.073 | 2 - 5 years |
| | 26.847.653.112 | 5 - 10 years |
| | 122.219.205.856 | >10 years |

The average duration of the liabilities for employee benefits at the end of the year is between 11.62 to 12.78 years.

22. MODAL SAHAM

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan terdiri atas saham Seri A, saham Seri B, saham Seri C dan saham Seri D dengan nilai nominal saham per saham masing-masing Rp 2.000, Rp 400, Rp 100, dan Rp 50. Tidak ada perbedaan dari saham seri A, B, C, dan D dalam hak suara dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

22. SHARE CAPITAL

The Company's issued and fully paid-in capital consist of A Series shares, B Series shares, C Series shares and D Series shares with par value of Rp 2,000, Rp 400, Rp 100 and Rp 50 each, respectively. There were no differences between A series, B series, C series and D series shares in power and authority, dividend rights and rights of liquidity.

| | <u>31 Desember 2023 / 31 December 2023</u> | | | |
|------------------|--|-------------------------------------|--|------------------|
| | <u>Jumlah saham/ Number of shares</u> | <u>Nilai nominal/ Par value</u> | <u>Jumlah modal/ Total share capital</u> | |
| Seri A | 357.500.000 | 2.000 | 715.000.000.000 | Series A |
| Seri B | 1.001.000.000 | 400 | 400.400.000.000 | Series B |
| Seri C | 62.585.370.582 | 100 | 6.258.537.058.200 | Series C |
| Seri D | 103.765.032.123 | 50 | 5.188.251.606.150 | Series D |
| T o t a l | <u>167.708.902.705</u> | | <u>12.562.188.664.350</u> | T o t a l |
| | <u>31 Desember 2022 / 31 December 2022</u> | | | |
| | <u>Jumlah saham/ Number of shares</u> | <u>Nilai nominal/ Par value</u> | <u>Jumlah modal/ Total share capital</u> | |
| Seri A | 357.500.000 | 2.000 | 715.000.000.000 | Series A |
| Seri B | 1.001.000.000 | 400 | 400.400.000.000 | Series B |
| Seri C | 62.585.370.582 | 100 | 6.258.537.058.200 | Series C |
| Seri D | 3.139.690.500 | 50 | 156.984.525.000 | Series D |
| T o t a l | <u>67.083.561.082</u> | | <u>7.530.921.583.200</u> | T o t a l |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

22. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Perusahaan mendaftarkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan catatan yang dibuat oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, yaitu PT Raya Saham Registra, susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

22. SHARE CAPITAL (Continued)

The Company listed all of its shares in Indonesia Stock Exchange. Based on the records maintained by the share register, PT Raya Saham Registra, the composition of the Company's shareholders as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

| | 31 December 2023/31 December 2023 | | | Shareholders |
|--|--------------------------------------|--|---|---------------------------|
| | Jumlah saham/ Number of Shares | Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%) | Jumlah modal/ Total share Capital | |
| Pemegang saham | | | | |
| PT Sakti Generasi Perdana | 134.835.213.825 | 80,40 | 8.509.140.488.650 | PT Sakti Generasi Perdana |
| Stella Isabella Djohan | 11.235.277.812 | 6,70 | 1.123.527.781.200 | Stella Isabella Djohan |
| Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%) | 21.638.411.068 | 12,90 | 2.929.520.394.500 | Public (each below 5%) |
| Total | 167.708.902.705 | 100,00 | 12.562.188.664.350 | Total |
| | 31 December 2022/31 December 2022 | | | Shareholders |
| | Jumlah saham/ Number of Shares | Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%) | Jumlah modal/ Total share Capital | |
| Pemegang saham | | | | |
| PT Sakti Generasi Perdana | 35.338.370.746 | 52,68 | 3.533.837.074.600 | PT Sakti Generasi Perdana |
| Stella Isabella Djohan | 11.244.503.014 | 16,76 | 1.124.450.301.400 | Stella Isabella Djohan |
| Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%) | 20.500.687.322 | 30,56 | 2.872.634.207.200 | Public (each below 5%) |
| Total | 67.083.561.082 | 100,00 | 7.530.921.583.200 | Total |

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan 11.824.894.601 lembar saham seri C atau sebesar Rp 1.182.489.460.100.

On year 2020, the Company issued 11,824,894,601 C series shares or amounted Rp 1,182,489,460,100.

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

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

Pemegang saham ini berhak atas pembagian dividen dari waktu ke waktu dan berhak atas satu suara per saham pada rapat umum Perusahaan, serta berhak atas hasil pada pembubaran Perusahaan secara proporsional dengan jumlah dan jumlah yang dibayarkan pada saham yang dimiliki. Semua hak yang melekat pada saham Perusahaan dimiliki Perusahaan sampai saham tersebut diterbitkan.

Holders of these shares are entitled to dividends declared from time to time and are entitled to one vote per share at general meetings of the Company, and also entitled to the proceeds on winding up of the Company in proportion to the number of and amounts paid on the shares held. All rights attached to the Company's shares were owned by the Company until those shares are issued.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk No. 95 tanggal 28 Februari 2023, Perusahaan telah menyetujui menerbitkan saham baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D. Dalam pelaksanaannya, Perusahaan menerbitkan 100.625.341.623 saham seri D atau sebesar Rp 5.031.267.081.150, sehingga modal saham Perusahaan berubah menjadi sebesar 167.708.902.705 saham.

Based on the deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolutions No. 95 dated 28 February 2023, the Company has agreed to issue a maximum of 100,625,500,000 series D shares. In practice, the Company issued 100,625,341,623 series D shares or Rp 5,031,267,081,150, so that the Company's share capital changed to 167,708,902,705 shares.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih antara jumlah nilai nominal saham Perusahaan sehubungan dengan penawaran saham kepada masyarakat dan hasil bersih yang diterima dari penawaran saham kepada masyarakat tersebut. Rincian agio saham pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|---|---|---|--|
| Agio saham dari Penawaran Umum Perdana | 396.038.298.690 | 396.038.298.690 | 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 sependangali | (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 | 177.375.123.990 | 177.375.123.990 | Shares premium resulting from conversion of warrants from Limited Public Offering IV |
| Biaya emisi dari Penawaran Umum Terbatas V | (55.344.772.256) | - | Emission cost from Limited Public Offering V |
| Neto | <u>863.624.087.991</u> | <u>918.968.860.247</u> | Net |

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).

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).

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).

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).

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".

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".

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".

In 2019, there are 7,158 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR (Lanjutan)

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan saham seri C hasil konversi waran dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 115. Dari transaksi ini Perusahaan mengakui selisih nilai antara nilai nominal dan harga pelaksanaan sebesar Rp 177.375.123.990 sebagai "Tambahan Modal Disetor".

Biaya emisi merupakan biaya yang timbul akibat dari pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas.

Biaya emisi Perusahaan yang timbul dari pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas V adalah sebesar Rp 55.344.772.256.

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (Continued)

In 2020, the Company issued C series shares resulting from the conversion of warrants with an exercise price of Rp 115. From this transaction, the Company recognized the difference in value between the nominal value and the exercise price of Rp 177,375,123,990 as "Additional Paid-in-Capital".

The issuance costs are costs incurred as a result of the implementation of the Limited Public Offering.

The Company's issuance costs arising from the implementation of the Limited Public Offering V amounted to Rp 55,344,772,256.

24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Akun ini merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas entitas anak dan entitas asosiasi, yang terutama berhubungan dengan transaksi yang mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual.

**31 Desember 2023/
31 December 2023**

24. OTHER EQUITY COMPONENTS

This account represents the Company's share of the changes in equity of subsidiaries and associates, which relates to transactions which change the Company's percentage of ownership, and unrealized gains or losses from available-for-sale financial assets.

**31 Desember 2022/
31 December 2022**

Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali

34.400.802.119

(199.411.718.210)

Differences from transactions with non-controlling interest

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, terdapat perubahan kepemilikan PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk menjadi 15,04%. Selisih atas perubahan persentase kepemilikan Perusahaan terhadap entitas anak tersebut adalah sebesar Rp 195.296.371.570.

Pada tahun 2023, Perusahaan kehilangan pengendalian pada PT Natura City Developments Tbk yang menyebabkan penghapusan selisih nilai restrukturisasi entitas sepengendali dengan total nilai sebesar Rp 233.812.520.329.

Sehingga pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 34.400.802.119 dan (Rp 199.411.718.210).

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.

In 2023, the Company lost control of PT Natura City Developments Tbk which led to the elimination of difference in value of restructuring of entities under common control with a total value of Rp 233,812,520,329.

As of 31 December 2023 and 2022, the balance of the Company's equity components amounted to Rp 34,400,802,119 and (Rp 199,411,718,210), respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

25. SALDO LABA - DICADANGKAN

Berdasarkan Undang-Undang Perusahaan Terbatas No. 40 Tahun 2007, Perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan umum sebesar minimum 20% dari saham Perusahaan yang diterbitkan dan disetor.

Guna memenuhi persyaratan perundang-undangan, Perusahaan telah mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum masing-masing sebesar Rp 11.700.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

25. RETAINED EARNINGS - APPROPRIATE

Under Limited Liability Law No. 40 Tahun 2007, the Company is required to set up a general reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

In order to comply with the requirements of the Law, the Company has appropriated its retained earnings amounting to Rp 11,700,000,000 as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

26. PENDAPATAN

26. REVENUES

| | <u>2023</u> | | <u>2022</u> | |
|---|--------------------------|--------------|------------------------|--|
| Pihak ketiga | | | | Third parties |
| Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen | 1.460.113.977.109 | | 435.217.398.198 | Sales of developed land, residential houses, shophouses, and apartment |
| Hotel, restoran dan taman hiburan | 185.476.274.995 | | 165.401.818.668 | Hotel, restaurant and amusement park |
| Pengelolaan kota | <u>74.570.348.768</u> | | <u>72.219.007.962</u> | Town management |
| T o t a l | <u>1.720.160.600.872</u> | | <u>672.838.224.828</u> | T o t a l |
| Rincian pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan: | | | | <i>Detail of revenue from a customer exceeding 10% of revenue:</i> |
| | <u>2023</u> | <u>%</u> | <u>2022</u> | <u>%</u> |
| Pihak berelasi (Catatan 33) | | | | Related party (Notes 33) |
| PT Izumi Sentul Realty | <u>1.114.657.021.541</u> | <u>64,80</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pihak ketiga | | | | Third parties |
| PT Tiga Dua Delapan | - | - | 183.600.000.000 | 27,29 |
| PT Gili Tirta Anugerah | - | - | 112.386.895.200 | 16,70 |
| T o t a l | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>295.986.895.200</u> | <u>44,99</u> |

Pada tahun 2023, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 145.464.676.280 dan Rp 1.574.695.924.592 (2022: Rp 138.654.329.188 dan Rp 534.183.895.640).

In 2023, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognised over the time and at point in time amounting to Rp 145,464,676,280 dan Rp 1,574,695,924,592 (2022: Rp 138,654,329,188 dan Rp 534,183,895,640).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

| 27. BEBAN POKOK PENDAPATAN | 2023 | 2022 | |
|---|------------------------|------------------------|--|
| Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen (Catatan 8) | 823.113.165.116 | 108.487.387.467 | Sales of developed land, residential houses, shophouses and apartment (Note 8) |
| Hotel, restoran dan taman hiburan | 73.949.999.268 | 68.514.460.176 | Hotel, restaurant and amusement park |
| Pengelolaan kota | 58.688.974.237 | 54.267.388.881 | Town management |
| Penyusutan (Catatan 12) | 3.976.078.871 | 3.522.579.003 | Depreciation (Note 12) |
| Lain - lain | 329.084.472 | 228.398.315 | Others |
| T o t a l | 960.057.301.964 | 235.020.213.842 | T o t a l |

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total pendapatan.

As of 31 December 2023 and 2022, no purchases exceeding 10% of the total revenue.

| 28. BEBAN PENJUALAN | 2023 | 2022 | |
|--|-----------------------|-----------------------|---|
| Beban iklan dan pemasaran | 40.975.889.893 | 19.216.506.575 | Advertising and marketing |
| Gaji dan tunjangan | 5.299.475.245 | 5.295.414.445 | Salaries and allowances |
| S e w a | 2.625.154.945 | 1.415.965.509 | R e n t |
| Utilitas | 1.375.926.444 | 1.366.183.999 | Utilities |
| Honorarium tenaga ahli | 575.595.580 | 1.287.692.260 | Professional fees |
| Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta) | 116.904.206 | 101.684.027 | Others (each amount below Rp 500 million) |
| T o t a l | 50.968.946.313 | 28.683.446.815 | T o t a l |

| 29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI | 2023 | 2022 | |
|--|------------------------|------------------------|---|
| Gaji dan kesejahteraan karyawan | 111.972.946.685 | 87.939.814.593 | Salaries and employee benefits |
| Honorarium tenaga ahli | 19.031.282.692 | 23.046.384.713 | Professional fees |
| Penyusutan (Catatan 12) | 12.422.177.046 | 9.120.606.163 | Depreciation (Note 12) |
| Transportasi dan perjalanan dinas | 10.151.314.311 | 8.562.864.979 | Transportation and traveling |
| Perlengkapan kantor | 9.059.076.949 | 4.926.239.964 | Office supplies |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 7.461.419.460 | 5.949.379.854 | Repairs and maintenance |
| Keamanan | 5.414.275.211 | 4.659.029.697 | Security |
| Pajak dan perijinan | 4.478.418.233 | 5.179.866.086 | Taxes and licenses |
| Beban manajemen | 3.162.562.822 | 3.237.934.863 | Management fee |
| Sumbangan dan jamuan | 1.579.947.590 | 1.707.162.694 | Donation and entertainment |
| Utilitas | 1.537.872.231 | 1.423.238.377 | Utilities |
| S e w a | 833.505.825 | 1.420.665.057 | R e n t |
| Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta) | 17.721.942.022 | 12.585.201.092 | Others (each amount below Rp 500 million) |
| T o t a l | 204.826.741.077 | 169.758.388.132 | T o t a l |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

| 30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA | | 30. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE | |
|---|-----------------------|---|---|
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | |
| Pendapatan operasional lainnya | | | Other operating income |
| Laba selisih kurs | 18.769.720.769 | - | Gain on forex |
| Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 6) | 2.590.292.984 | 34.410.435.908 | Recovery of uncollectible accounts (Notes 6) |
| Sewa | 2.128.385.940 | 1.731.935.310 | Rent |
| Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 12) | 189.189.189 | 6.957.468.792 | Gain on disposal of property and equipment (Note 12) |
| Penyesuaian karena perubahan metode atribusi (Catatan 21) | - | 3.576.118.501 | Adjustment due to changes in the attribution method (Note 21) |
| Penghapusan imbalan kerja (Catatan 21) | - | 1.081.236.770 | Write-off of employee benefit (Note 21) |
| Lain-lain | 18.788.254.373 | 50.806.868.671 | Others |
| T o t a l | <u>42.465.843.255</u> | <u>98.564.063.952</u> | T o t a l |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | |
| Beban operasi lainnya | | | Other operating expense |
| Bagi hasil untuk pemilik condotel | 14.341.000.000 | 14.726.819.105 | Profit sharing for condotel owner |
| Beban pajak | 6.083.928.609 | 14.839.131.360 | Tax expense |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 6 dan 7a) | 440.865.868 | 1.413.528.231 | Allowance for impairment losses of trade receivable (Notes 6 and 7a) |
| Beban administrasi | 179.156.317 | 469.009.085 | Administration expense |
| Rugi selisih kurs yang belum terrealisasi | - | 34.610.877.904 | Unrealized foreign exchange loss |
| Penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 9) | - | 24.310.000.000 | Impairment of land for development (Note 9) |
| Penghapusan piutang usaha | - | 5.270.065.911 | Write off of trade receivable |
| Lain-lain | 37.166.640.904 | 31.620.782.695 | Others |
| T o t a l | <u>58.211.591.698</u> | <u>127.260.214.291</u> | T o t a l |
| 31. BEBAN KEUANGAN | | 31. FINANCE COSTS | |
| Beban bunga dan beban keuangan lainnya atas pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 290.650.637.773 dan Rp 343.323.304.223 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022. | | Interest and other financing charges for on long term loans amounted to Rp 290,650,637,773 and Rp 343,323,304,223 for the year ended 31 December 2023 and 2022, respectively. | |
| 32. LABA PER SAHAM | | 32. EARNINGS PER SHARE | |
| Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022: | | The following are the computation of earnings per share for the year ended 31 December 2023 and 2022: | |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | |
| Laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | 332.300.775.467 | (163.158.846.874) | Net profit (loss) attributable to owners of the parent Company |
| Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar | 150.938.012.435 | 67.083.561.082 | Weighted average number of ordinary shares outstanding |
| Laba (rugi) per saham dasar/dilusi | <u>2,20</u> | <u>(2,43)</u> | Basic/diluted earnings (loss) per share |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

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

| Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i> | Sifat dari Hubungan/ <i>Nature of Relationships</i> | Sifat dari Transaksi/ <i>Nature of Transactions</i> |
|--|--|---|
| PT Bintang Emerald Perdana | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Piutang non-usaha pihak berelasi dan utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties</i> |
| PT Royal Sentul Resort Hotel | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |
| PT Sakti Generasi Perdana | Pemegang saham/ <i>Shareholder</i> | Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i> |
| PT Group Seventy Asia | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |
| PT Serumpun Lestari Sejahtera | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |
| PT Sentul Investindo | Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i> | Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i> |
| PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/ <i>Formerly</i> PT Sentul Summit Development) | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Uang muka pelanggan dan penjualan/ <i>Customer deposit and revenue</i> |
| PT Kuliner Sentosa Jaya | Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i> | Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i> |
| PT Padang Golf Bukit Sentul | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |
| PT Sukses Pratama Gemilang | Entitas asosiasi/ <i>Associate</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |
| PT Natura City Developments Tbk | Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i> | Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i> |

Rincian saldo akun-akun dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of accounts with related parties are as follows:

| | Jumlah/ <i>Amount</i> | | Persentase terhadap total aset/liabilitas (%) <i>Percentage of total asset/liabilities (%)</i> | | |
|----------------------------------|--|--|---|--|--|
| | 31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i> | 31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i> | 31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i> | 31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i> | |
| Piutang non-usaha pihak berelasi | | | | | <i>Non-trade receivables related parties</i> |
| PT Bintang Emerald Perdana | 26.784.576.873 | 26.784.576.873 | 0,13 | 0,16 | <i>PT Bintang Emerald Perdana</i> |
| PT Kuliner Sentosa Jaya | 7.000.000.000 | - | 0,04 | - | <i>PT Kuliner Sentosa Jaya</i> |
| PT Sakti Generasi Perdana | 1.487.697.171 | 1.487.697.171 | 0,01 | 0,01 | <i>PT Sakti Generasi Perdana</i> |
| PT Sentul Investindo | 70.860.000 | 70.860.000 | 0,00 | 0,00 | <i>PT Sentul Investindo</i> |
| Sub-total | 35.343.134.044 | 28.343.134.044 | 0,18 | 0,17 | <i>Sub-total</i> |
| Penyisihan penurunan nilai | (50.352.000) | (50.352.000) | 0,00 | 0,00 | <i>Allowance for impairment</i> |
| Neto | 35.292.782.044 | 28.292.782.044 | 0,18 | 0,17 | <i>Net</i> |

Perusahaan melakukan penghapusan piutang Berdasarkan Berita Acara Penghapusan Piutang No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 pada tanggal 28 Desember 2022, Perusahaan melakukan penghapusan piutang baik sebagian maupun keseluruhan dengan jumlah sebesar Rp 7.203.803.490 karena Perusahaan berasumsi bahwa piutang tersebut tidak akan tertagih.

The Company writes-off other receivables based on the Minutes of write-off of Receivables No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 on 28 December 2022, the Company has written off receivables in whole amounted to Rp 7,203,803,490 because the Company assumes that these receivables will not be collected.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

33. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Saldo awal | 50.352.000 | 7.254.155.490 | Beginning balance |
| Penghapusan penyisihan penurunan nilai | - | (7.203.803.490) | Write-off of uncollectible accounts |
| Saldo akhir | <u>50.352.000</u> | <u>50.352.000</u> | Ending balance |

| | Jumlah / Amount | | Persentase terhadap total aset/liabilitas (%) / Percentage of total liability/ liabilities (%) | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
| | | | | | |
| Utang non-usaha pihak berelasi | | | | | Non-trade payables related parties |
| PT Padang Golf Bukit Sentul | 41.017.074.106 | 4.641.074.106 | 0,86 | 0,07 | PT Padang Golf Bukit Sentul |
| PT Serumpun Lestari Sejahtera | 6.918.676.096 | 6.918.676.096 | 0,15 | 0,11 | PT Serumpun Lestari Sejahtera |
| PT Royal Sentul Resort Hotel | 5.993.752.000 | 5.993.752.000 | 0,13 | 0,09 | PT Royal Sentul Resort Hotel |
| PT Natura City Developments Tbk | 4.400.000.000 | - | 0,09 | - | PT Natura City Developments Tbk |
| PT Group Seventy Asia | 3.566.086.817 | 3.566.086.817 | 0,08 | 0,06 | PT Group Seventy Asia |
| PT Sukses Pratama Gemilang | 2.970.331.390 | 2.970.331.390 | 0,06 | 0,05 | PT Sukses Pratama Gemilang |
| PT Bintang Emerald Perdana | 1.000.000 | 1.000.000 | 0,00 | 0,00 | PT Bintang Emerald Perdana |
| Total | <u>64.866.920.409</u> | <u>24.090.920.409</u> | <u>1,37</u> | <u>0,38</u> | Total |
| Uang muka pelanggan | | | | | Customer deposit |
| PT Izumi Sentul Realty | - | 1.114.657.021.541 | - | 17,32 | PT Izumi Sentul Realty |

| | Jumlah / Amount | | Persentase terhadap total pendapatan (%) / Percentage of total revenue (%) | | |
|------------------------|--------------------|------|---|------|------------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| Pendapatan | | | | | Revenue |
| PT Izumi Sentul Realty | 1.114.657.021.541 | - | 64,86 | - | PT Izumi Sentul Realty |

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

1. Piutang non-usaha pihak berelasi dari PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya dan PT Sakti Generasi Perdana merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja. Piutang tersebut tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

1. Non-trade receivables related parties from PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya and PT Sakti Generasi Perdana are financial transaction with related parties, which the transactions constitute a bailout for working capital. These receivables is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (*demandable*).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

2. Utang non-usaha pihak berelasi dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia dan PT Sukses Pratama Gemilang merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan utang non-usaha pihak berelasi yang tidak dikenakan bunga yang digunakan untuk operasional, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).
3. Uang muka pelanggan kepada PT Izumi Sentul Realty merupakan penjualan atas 3 tower apartemen.
4. Berdasarkan Perjanjian Utang No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 tanggal 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 1.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 24 April 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2024.

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 009/BJA-LGL/III/2015 tanggal 11 Februari 2015, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 2.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 29 April 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2024.

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 tanggal 10 Juli 2015, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.200.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2024.

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Grup dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

33. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

2. *Non-trade payable related parties from PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia and PT Sukses Pratama Gemilang are financial transaction with related parties, which the transactions are non-trade payables related parties are not subject to interest and used for operational activity, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (demandable).*
3. *Customer deposits to PT Izumi Sentul Realty pertain to sale of 3 towers apartment.*
4. *Based on Loan Agreement No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 dated 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 1,100,000,000. Under the latest addendum on 24 April 2023, this loan will be matured on 24 April 2024.*

Based on Loan Agreement No. 009/BJA-LGL/III/2015 dated 11 February 2015, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 2,100,000,000. Under the latest addendum as of 29 April 2023, this loan will be matured on 30 April 2024.

Based on Loan Agreement No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 dated 10 July 2015, the Company gave loan to PT Bukit Jonggol Asri (BJA) amounted to Rp 1,200,000,000. Under the latest addendum, as of 31 December 2023 this loan matured on 31 December 2024.

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policy aims to identify and analyze the financial risks faced by the Group, setting risk limits and appropriate controls are appropriate and to oversee compliance with the limits established.

Financial risk management policy implemented by the Group relative to these risks are as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit

a. Credit Risk

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.

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.

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.

In managing collection of receivables, the Group do intensive monitoring, by sending statement of accounts to customers based on Standard Operational Procedures (SOP).

Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen, maka Grup akan mengenakan denda.

The Group will charge penalties to the customers upon late payment.

Analisis aging aset keuangan Grup berikut:

Aging analyses of the Group financial assets are as follows:

| 31 Desember 2023 | Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Not past due and not impaired | Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired | | | | Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired | Total | 31 Desember 2023 |
|------------------------------------|--|---|----------------------|----------------------|-----------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| | | 1-3 Bulan/Month | 3-6 Bulan/Month | 6-12 Bulan/Month | > 12 Bulan/Month | | | |
| Biaya perolehan diamortisasi | | | | | | | | Amortized cost |
| Bank dan setara kas | 217.344.647.995 | - | - | - | - | - | 217.344.647.995 | Cash in banks and cash equivalents |
| Piutang usaha | 16.453.405.929 | 39.974.815.739 | 4.298.422.724 | 5.118.169.060 | 95.897.377.584 | 56.908.439.343 | 218.650.630.379 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | 703.686.576.622 | - | - | - | - | 12.091.732.081 | 715.778.308.703 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | 145.309.568.868 | - | - | - | - | 10.355.352.000 | 155.664.920.868 | Other non-current financial assets |
| Total | 1.082.794.199.414 | 39.974.815.739 | 4.298.422.724 | 5.118.169.060 | 95.897.377.584 | 79.355.523.424 | 1.307.438.507.945 | Total |

| 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 | Total | 31 Desember 2022 |
|------------------------------------|--|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| | | 1-3 Bulan/Month | 3-6 Bulan/Month | 6-12 Bulan/Month | > 12 Bulan/Month | | | |
| Biaya perolehan diamortisasi | | | | | | | | Amortized cost |
| Bank dan setara kas | 289.895.954.488 | - | - | - | - | - | 289.895.954.488 | Cash in banks and cash equivalents |
| Piutang usaha | 82.354.006.544 | 6.702.518.211 | 88.294.356.215 | 2.073.023.243 | 44.242.440.076 | 59.095.251.459 | 282.761.595.748 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | 331.486.289.033 | - | - | - | - | 22.359.347.081 | 353.845.636.114 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | 398.681.702.949 | - | - | - | - | 50.352.000 | 398.732.054.949 | Other non-current financial assets |
| Total | 1.102.417.953.014 | 6.702.518.211 | 88.294.356.215 | 2.073.023.243 | 44.242.440.076 | 81.504.950.540 | 1.325.235.241.299 | Total |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

Below is the classification of the Group' financial assets that are neither past-due nor impaired.

| <u>31 Desember 2023</u> | <u>Tingkat atas/ High grade</u> | <u>Tingkat standar/ Standard grade</u> | <u>T o t a l</u> | <u>31 December 2023</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|------------------------------------|
| Biaya perolehan diamortisasi | | | | Amortized cost |
| Bank dan setara kas | 217.344.647.995 | - | 217.344.647.995 | Cash in bank and cash equivalents |
| Piutang usaha | - | 16.453.405.929 | 16.453.405.929 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | - | 703.686.576.622 | 703.686.576.622 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | - | 145.309.568.868 | 145.309.568.868 | Other non-current financial assets |
| T o t a l | 217.344.647.995 | 865.449.551.419 | 1.082.794.199.414 | T o t a l |
| <u>31 Desember 2022</u> | <u>Tingkat atas/ High grade</u> | <u>Tingkat standar/ Standard grade</u> | <u>T o t a l</u> | <u>31 December 2022</u> |
| Biaya perolehan diamortisasi | | | | Amortized cost |
| Bank dan setara kas | 289.895.954.488 | - | 289.895.954.488 | Cash in bank and cash equivalents |
| Piutang usaha | - | 82.354.006.544 | 82.354.006.544 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | - | 331.486.289.033 | 331.486.289.033 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | - | 398.681.702.949 | 398.681.702.949 | Other non-current financial assets |
| T o t a l | 289.895.954.488 | 812.521.998.526 | 1.102.417.953.014 | T o t a l |

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas di bank dan setara kas sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Group have assessed the credit quality of their cash in bank and cash equivalents as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks that have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan catatan penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The Company and subsidiaries's other financial assets are categorized based on the collection record with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

1. Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan dikontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

1. High level - Certainty obtained from counterparties contracted to comply without much effort to collect.
2. Standard level - Some reminder follow-ups are performed to obtain certainty from the counterparties.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan aktual.

Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Risiko likuiditas timbul apabila Grup menemukan kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Grup mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodik dan melakukan *monitoring* atas realisasinya. Grup menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan *rating* yang dapat dipertanggungjawabkan.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

| | Permintaan segera atau antara satu tahun/ <i>Immediate demand or between one year</i> | Lebih dari satu tahun/ <i>More than one year</i> | T o t a l | |
|--------------------------------|--|--|--------------------------|------------------------------------|
| 31 Desember 2023 | | | | 31 December 2023 |
| Liabilitas Keuangan | | | | Financial Liabilities |
| Pinjaman bank jangka pendek* | 1.044.064.349.702 | - | 1.044.064.349.702 | Short-term bank loans* |
| Utang usaha jangka pendek | 268.566.919.604 | - | 268.566.919.604 | Short-term trade payables |
| Liabilitas keuangan lainnya | 514.217.887.431 | - | 514.217.887.431 | Other financial liabilities |
| Beban akrual | 275.760.460.661 | - | 275.760.460.661 | Accrued expenses |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 64.866.920.409 | - | 64.866.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Pinjaman jangka panjang* | 273.524.207.683 | 1.369.209.281.319 | 1.642.733.489.002 | Long-term debts* |
| T o t a l | 2.441.000.745.490 | 1.369.209.281.319 | 3.810.210.026.809 | T o t a l |

*Termasuk pembayaran bunga

*Including interest payments

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Liquidity Risk

The liquidity risk exposure of the Group arise primarily from the placement of excess funds arising from collections after deducting disbursements to support the business activities of the Group. The Group manage liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

The Group are also implementing prudent liquidity risk management by maintaining adequate cash balance derived from collections placing excess cash in financial instruments with low risk but providing adequate returns and paying attention to reputation and credibility of financial institutions.

The Group apply liquidity risk management by establishing sufficient cash balances that arose from customers' receivable collection or other resources.

Liquidity risk arises when the Group encounter difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group manage liquidity by making the plan revenue and expenditure in the form of periodic cash flows planning and monitoring of their realization. The Group' put the excess of cash in financial instruments with low risk but provide adequate returns on financial institutions that have credibility and rating may be applied.

The table below summarizes the maturity profile of the Group' financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2023 and 2022:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2023 and 2022:

| <u>31 Desember 2022</u> | <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> |
|--------------------------------|---|--|--------------------------|---------------------------------------|
| Liabilitas Keuangan | | | | Financial Liabilities |
| Pinjaman bank jangka pendek* | 520.592.251.930 | - | 520.592.251.930 | Short-term bank loans* |
| Utang usaha - pihak ketiga | 143.977.068.958 | 123.384.122.680 | 267.361.191.638 | Trade payables - third parties |
| Liabilitas keuangan lainnya | 791.097.278.519 | 419.837.011.313 | 1.210.934.289.832 | Other financial liabilities |
| Beban akrual | 410.284.630.203 | - | 410.284.630.203 | Accrued expenses |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 24.090.920.409 | - | 24.090.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Pinjaman jangka Panjang* | 295.986.114.090 | 2.107.930.537.324 | 2.403.916.651.414 | Long-term debts* |
| T o t a l | <u>2.186.028.264.109</u> | <u>2.651.151.671.317</u> | <u>4.837.179.935.426</u> | T o t a l |

*Termasuk pembayaran bunga

*Including interest payments

c. Risiko Tingkat Bunga

c. Interest Rate Risk

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Instrumen keuangan tingkat bunga mengambang keuangan tunduk pada risiko tingkat bunga arus kas.

The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term bank loans with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flows interest rate risk.

Grup selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Grup sebelum menyetujui pinjaman tersebut.

The Group always perform an analysis of the impact of interest rates on operating costs and the ability of the Group before approving the loan.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

The Group manage its interest rate by analyzing movement of interest rates determining the composition of the loan portfolio of fixed and variable interest rates.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Dengan semua variabel lainnya tetap konstan, pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi melalui dampak atas mengambang pinjaman bank jangka panjang tarif sebagai berikut:

| | Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ Increase/Decrease in Interest Rates | Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ Effect on Income Before Tax | |
|-------------------------|---|--|-------------------------|
| <u>31 Desember 2023</u> | +1% | (14.266.097.473) | <u>31 December 2023</u> |
| | -1% | 14.266.097.473 | |
| <u>31 Desember 2022</u> | +1% | (19.877.150.072) | <u>31 December 2022</u> |
| | -1% | 19.877.150.072 | |

Gerakan diasumsikan dalam basis poin untuk analisis sensitivitas suku bunga didasarkan pada lingkungan pasar saat ini diamati.

Tidak ada dampak terhadap jumlah ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

d. Risiko Mata Uang Asing

Eksposur Grup terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usaha dan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Grup meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|-------------------------|---|---|---------------------------|
| USD | | | USD |
| A s e t | | | A s s e t s |
| Kas dan setara kas | <u>203.988.213</u> | <u>205.615.182</u> | Cash and cash equivalents |
| Liabilitas | | | Liabilities |
| Pinjaman jangka panjang | <u>-</u> | <u>(120.827.499.226)</u> | Long-term debt |
| Liabilitas neto | <u>-</u> | <u>(120.621.884.044)</u> | Net liabilities |
| USD Setara | <u>13.232</u> | <u>(7.667.782)</u> | USD Equivalent |

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Interest Rate Risk (Continued)

The table below demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on long-term bank loans as of 31 Desember 2023 and 2022. With all other variables held constant, the Group' income before tax is affected through the impact on floating rate of long-term bank loans as follows:

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment.

There is no impact on the Group' equity other than those already affecting the consolidated statements of comprehensive income.

d. Foreign Currency Risk

The Company and subsidiaries' exposure to foreign currency exchange risk arises mainly from the fair value of future cash flows pertaining to foreign-currency denominated cash and cash equivalents, trade payables and loans that may fluctuate because of changes in foreign currency exchange rates. In managing the risk, the Group minimizes transaction in foreign currency and monitoring the movement in foreign currency exchange rate.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Risiko Mata Uang Asing (Lanjutan)

d. Foreign Currency Risk (Continued)

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| H K D | | | H K D |
| Liabilitas | | | Liabilities |
| Pinjaman jangka panjang | (7.890.840.000) | (250.302.060.000) | Long term debt |
| Liabilitas neto | (7.890.840.000) | (250.302.060.000) | Net liabilities |
| HKD Setara | (4.000.000) | (124.000.000) | HKD Equivalent |

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba (rugi) sebelum pajak dan ekuitas Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The table below shows the sensitivity that has the possibility of changes in foreign exchange rates, assuming all variables are fixed, to profit (loss) before tax and equity of the Group on 31 December 2023 and 31 December 2022.

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <u>Menguat 1 %</u> | | | <u>Increase 1%</u> |
| Laba sebelum pajak | (76.868.555) | (3.709.239.386) | Income before tax |
| Ekuitas | (59.957.473) | (2.893.206.721) | Equity |
| <u>Melemah 1%</u> | | | <u>Decrease 1%</u> |
| Laba sebelum pajak | 76.868.555 | 3.709.239.386 | Income before tax |
| Ekuitas | 59.957.473 | 2.893.206.721 | Equity |

35. PENGELOLAAN PERMODALAN

35. CAPITAL MANAGEMENT

Tujuan utama pengelolaan permodalan Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Group' capital management is to ensure that the Group' maintain a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

Grup mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

The Group manage its capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares.

Grup memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio *gear* yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Grup memasukkan utang bersih, pinjaman bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang usaha - pihak ketiga, utang non-usaha pihak berelasi, beban akrual dan liabilitas keuangan lainnya, dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup.

The Group monitor capital using a gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt. The Group include within net debt, short-term bank loans, long-term laon, trade payable - third parties, non-trade payable related parties, accrued expenses and other financial liabilities, less cash and cash equivalents. Capital includes equity attributable to the equity holders of the Group.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

35. PENGELOLAAN PERMODALAN (Lanjutan)

Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Grup.

35. CAPITAL MANAGEMENT (Continued)

There were no changes from the previous period for the Group' capital management.

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Pinjaman bank jangka pendek | 983.825.384.800 | 468.992.251.930 | Short-term bank loans |
| Utang usaha - pihak ketiga | 268.566.919.604 | 267.361.191.638 | Trade payables - third parties |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 64.866.920.409 | 24.090.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Liabilitas keuangan lainnya | 514.217.887.431 | 1.210.934.289.832 | Other financial liabilities |
| Beban akrual | 275.760.460.661 | 410.284.630.203 | Accrued expenses |
| Pinjaman jangka panjang | <u>1.426.609.747.266</u> | <u>1.987.715.007.234</u> | Long-term debts |
| Total pinjaman | 3.533.847.320.171 | 4.369.378.291.246 | Net borrowings |
| Kas dan setara kas | <u>(217.617.172.383)</u> | <u>(290.278.108.770)</u> | Cash and cash equivalents |
| Pinjaman, Neto | 3.316.230.147.788 | 4.079.100.182.476 | Net borrowing |
| Total ekuitas | <u>15.141.083.260.494</u> | <u>10.323.210.840.150</u> | Total equity |
| Rasio gear | <u>21,90%</u> | <u>39,51%</u> | Gearing ratio |

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan dengan kategori nilai tercatat jumlah dan nilai wajar semua laporan keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Set out below is a comparison by category of carrying amount and fair values of all the Group financial instruments as of 31 December 2023 and 2022.

| <u>31 Desember 2023</u> | <u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u> | <u>Nilai wajar/ Fair value</u> | <u>31 December 2023</u> |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Aset Keuangan | | | Financial Assets |
| Biaya perolehan diamortisasi | | | Amortized cost |
| Kas dan setara kas | 217.617.172.383 | 217.617.172.383 | Cash and cash equivalents |
| Piutang usaha | 161.742.191.036 | 161.742.191.036 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | 703.686.576.622 | 703.686.576.622 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | <u>145.309.568.868</u> | <u>145.309.568.868</u> | Other non-current financial assets |
| T o t a l | <u>1.228.355.508.909</u> | <u>1.228.355.508.909</u> | T o t a l |
| | <u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u> | <u>Nilai wajar/ Fair value</u> | |
| Liabilitas Keuangan | | | Financial Liabilities |
| Liabilitas keuangan lain | | | Other financial liabilities |
| Pinjaman bank jangka pendek | 983.825.384.800 | 983.825.384.800 | Short-term bank loans |
| Utang usaha | 268.566.919.604 | 268.566.919.604 | Trade payables |
| Liabilitas keuangan lainnya | 514.217.887.431 | 514.217.887.431 | Other financial liabilities |
| Beban akrual | 275.760.460.661 | 275.760.460.661 | Accrued expenses |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 64.866.920.409 | 64.866.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Pinjaman jangka panjang | <u>1.426.609.747.266</u> | <u>1.987.715.007.234</u> | Long-term debts |
| T o t a l | <u>3.533.847.320.171</u> | <u>4.094.952.580.139</u> | T o t a l |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

| <u>31 Desember 2022</u> | <u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u> | <u>Nilai wajar/ Fair value</u> | <u>31 December 2022</u> |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Aset Keuangan | | | Financial Assets |
| Biaya perolehan diamortisasi | | | Amortized cost |
| Kas dan setara kas | 290.278.108.770 | 290.278.108.770 | Cash and cash equivalents |
| Piutang usaha | 223.666.344.289 | 223.666.344.289 | Trade receivables |
| Aset keuangan lancar lainnya | 331.486.289.033 | 331.486.289.033 | Other current financial assets |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | 398.681.702.949 | 398.681.702.949 | Other non-current financial assets |
| T o t a l | <u>1.244.112.445.041</u> | <u>1.244.112.445.041</u> | T o t a l |
| Liabilitas Keuangan | | | Financial Liabilities |
| Liabilitas keuangan lain | | | Other financial liabilities |
| Pinjaman bank jangka pendek | 468.992.251.930 | 468.992.251.930 | Short-term bank loans |
| Utang usaha | 267.361.191.638 | 267.361.191.638 | Long term trade payables |
| Liabilitas keuangan lainnya | 1.210.934.289.832 | 1.210.934.289.832 | Other financial liabilities |
| Beban akrual | 410.284.630.203 | 410.284.630.203 | Accrued expenses |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 24.090.920.409 | 24.090.920.409 | Non-trade payables related parties |
| Pinjaman jangka panjang | 1.987.715.007.234 | 1.987.715.007.234 | Long-term debts |
| T o t a l | <u>4.369.378.291.246</u> | <u>4.369.378.291.246</u> | T o t a l |

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya dan beban akrual mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai wajar liabilitas sewa yang tercatat pada pinjaman jangka panjang diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
3. Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, di mana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian:

Tingkat 1 : dikutip (d disesuaikan) harga di pasar aktif untuk aset yang identik atau kewajiban;

Tingkat 2 : teknik lainnya yang semua masukan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar direkam diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Groups:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables, other current financial assets, other non-current financial assets, short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities and accrued expenses approximate their carrying values due to their short-term nature.
2. The fair values of lease liabilities are recorded in long-term loans are estimated by discounting future cash flows.
3. The carrying amount of long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

Level 1 : quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 : other techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly; and

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar (Lanjutan)

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian: (Lanjutan)

Tingkat 3 : teknik yang menggunakan input yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar rekaman yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2, dan 3.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy (Continued)

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique: (Continued)

Level 3 : techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

There are no financial instruments that are measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3.

As of 31 Desember 2023 and 2022 there was no transfer between the fair value measurement Level 1 and Level 2 and no transfers into and out of Level 3 fair value measurements.

37. SEGMENT OPERASI

Grup mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen operasi real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari restoran, taman hiburan, dan pengelolaan kota.

Segmen operasi dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

37. OPERATION SEGMENT

The Group classify and evaluate operation segment of real estate as a major reportable segment. Other segments that are classified under "Others" consist of restaurant, amusement park, and town management.

The operation segment are managed under separate legal entities, because each entity offers different services and products. All intersegment transactions have been eliminated.

| 31 Desember 2023 | Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate | Segmen Lain-lain/ Other Segments | Jumlah Segmen/ Total Segments | 31 December 2023 |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| Segmen Primer: | | | | Primary Segment: |
| Pendapatan ekstern | 1.460.113.977.109 | 260.046.623.763 | 1.720.160.600.872 | External revenue |
| Hasil segmen | 637.000.811.993 | 123.102.486.915 | 760.103.298.908 | Segment results |
| Beban usaha | (212.829.315.335) | (42.966.372.055) | (255.795.687.390) | Operating expenses |
| Beban lain-lain, Bersih | (22.433.013.763) | (162.975.582.816) | (185.408.596.579) | Other expense, Net |
| Laba (rugi) sebelum beban pajak Penghasilan | 401.738.482.895 | (82.839.467.956) | 318.899.014.939 | Income (loss) before income tax expense |
| Total beban pajak penghasilan | (666.500.340) | (403.050.045) | (1.069.550.385) | Total income tax expense |
| Laba (rugi) neto tahun berjalan | 401.071.982.555 | (83.242.518.001) | 317.829.464.554 | Net profit (loss) for the year |
| Penghasilan komprehensif lain | 643.742.673 | (95.376.380) | 548.366.293 | Other comprehensive income |
| Total penghasilan (rugi) komprehensif | 401.715.725.228 | (83.337.894.381) | 318.377.830.847 | Total comprehensive income (loss) |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. SEGMEN OPERASI (Lanjutan)

37. OPERATION SEGMENT (Continued)

| <u>31 Desember 2023</u> | <u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u> | <u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u> | <u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u> | <u>31 December 2023</u> |
|---|---|---|--|---|
| Informasi lainnya: | | | | Other information: |
| Aset segmen | 25.261.528.748.628 | 316.520.748.527 | 25.578.049.497.155 | Segment assets |
| Eliminasi aset antar segmen | (5.728.032.859.421) | 36.861.245.686 | (5.691.171.613.735) | Elimination of intersegment assets |
| N e t o | <u>19.533.495.889.207</u> | <u>353.381.994.213</u> | <u>19.886.877.883.420</u> | N e t |
| Liabilitas segmen | 5.266.208.649.967 | 345.344.120.668 | 5.611.552.770.635 | Segment liabilities |
| Eliminasi liabilitas antar segmen | (853.380.686.715) | (12.377.460.994) | (865.758.147.709) | Elimination of intersegment liabilities |
| N e t o | <u>4.412.827.963.252</u> | <u>332.966.659.674</u> | <u>4.745.794.622.926</u> | N e t |
| | | | | |
| <u>31 Desember 2022</u> | <u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u> | <u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u> | <u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u> | <u>31 December 2022</u> |
| Segmen Primer: | | | | Primary Segment: |
| Pendapatan ekstern | 435.217.398.198 | 237.620.826.630 | 672.838.224.828 | External revenue |
| Hasil segmen | 326.730.010.731 | 111.088.000.255 | 437.818.010.986 | Segment results |
| Beban usaha | (156.706.399.431) | (41.735.435.516) | (198.441.834.947) | Operating expenses |
| Beban lain-lain, Bersih | (384.471.438.826) | (20.749.368.980) | (405.220.807.806) | Other expense, Net |
| Rugi (laba) sebelum beban pajak Penghasilan | (214.447.827.526) | 48.603.195.759 | 165.844.631.767 | Loss (income) before income tax expense |
| Total beban pajak penghasilan | (494.600.480) | (743.559.328) | (1.238.159.808) | Total income tax expense |
| (Rugi) laba neto tahun berjalan | <u>(214.942.428.006)</u> | <u>47.859.636.431</u> | <u>(167.082.791.575)</u> | Net (loss) profit for the year |
| Penghasilan komprehensif lain | 2.803.199.600 | 1.440.888.430 | 4.244.088.030 | Other comprehensive income |
| Total (rugi) penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali | <u>(212.139.228.406)</u> | <u>49.300.524.861</u> | <u>(162.838.703.545)</u> | Total comprehensive (loss) income after non-controlling interest |
| | | | | |
| <u>31 Desember 2022</u> | <u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u> | <u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u> | <u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u> | <u>31 December 2022</u> |
| Informasi lainnya: | | | | Other information: |
| Aset segmen | 23.358.181.279.128 | 393.103.520.469 | 23.751.284.799.597 | Segment assets |
| Eliminasi aset antar segmen | (6.878.708.799.393) | (150.815.736.397) | (7.029.524.535.790) | Elimination of intersegment assets |
| N e t o | <u>16.479.472.479.735</u> | <u>242.287.784.072</u> | <u>16.721.760.263.807</u> | N e t |
| 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 |
| N e t o | <u>6.121.474.672.392</u> | <u>277.074.751.265</u> | <u>6.398.549.423.657</u> | N e t |

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN

- a. Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 17 Mei 2013, dijelaskan bahwa GGEA melakukan kesepakatan dengan PT Archipelago International Indonesia untuk melakukan *re-branding*, manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, perekrutan dan pelatihan, pemeliharaan dan pengawasan properti. Atas perjanjian ini, PT Archipelago International Indonesia akan menerima pendapatan pokok sebesar 2,5% dari Pendapatan Bruto Pengoperasian Properti (Hotel Neo Plus Green Savana) dan juga akan menerima pendapatan insentif dengan tarif yang ditentukan. Berdasarkan Addendum ketiga pada tanggal 28 November 2018, jangka waktu perjanjian ini diperpanjang dan berlaku sejak tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan 23 Desember 2023. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.
- b. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, tanggal 25 Februari 2022, Pemerintah membentuk tim Inventaris Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) dalam rangka penyelesaian konflik pertanahan Perusahaan dengan masyarakat di Desa Bojong Koneng dan Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, kesepakatan damai ini sedang dalam proses penyelesaian.
- c. Berdasarkan akta Notaris No. 08 oleh Alamiyah, S.H., M.Kn tanggal 6 April 2023, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan melakukan perjanjian Kerjasama pengembangan tanah dengan PT Citra Gelora Raya di atas tanah dalam bentuk *Joint Operation* (JO) dengan tujuan menghasilkan tanah, bangunan, dan kavling yang siap dipasarkan agar menghasilkan laba yang didasarkan atas pembagian keuntungan. Fasilitas lainnya akan dikelola oleh badan usaha patungan dalam bentuk PT Joint Venture (JV). Perjanjian ini berakhir apabila seluruh tanah, bangunan dan kavling telah diserahkan kepada konsumen dan fasilitas lainnya telah diserahkan kepada PT JV.
- d. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Darsono dan Ummi Salma selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Juni 2021 dan 10 November 2021, berkaitan dengan menguasai tanpa alas hak di atas tanah hak milik adat seluas 142.412 m² yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Pada tahun 2023 gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS

- a. Based on the Agreement Letter dated 17 May 2013, explained GGEA agrees with PT Archipelago International Indonesia to re-branding, management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, property maintenance and control. Under this agreement, PT Archipelago International Indonesia will receive 2.5% of the Gross Income from Property Gross Operating Income (Hotel Neo Plus Green Savana) and will also receive incentive income at the specified rate. Based on the third addendum on dated 28 November 2018, duration of the agreement has been extended and effective from 1 January 2019 until 23 December 2023. Until the reporting date, the agreement is in the process of being extended.
- b. Based on Bogor Regent Decree No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, dated 25 February 2022, the Government formed an Inventory team for the Control, Ownership, Use and Utilization of Land (IP4T) in order to resolve land conflicts between the Company and the community in Bojong Koneng Village and Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District. Until the reporting date, composition plan is still in the process of being settlement.
- c. Based on Notary deed No. 08 by Notary Alamiyah, S.H., M.Kn dated 6 April 2023, Notary in North Jakarta, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Citra Gelora Raya. As of the date of the financial statements, there have been no transactions or activities regarding this Cooperation on land in the form of a Joint Operation (JO) with the aim of producing land, buildings and lots that are ready to be marketed in order to generate profits based on profit sharing. Other facilities will be managed by a joint venture entity in the form of a PT Joint Venture (JV). This agreement ends when all land, buildings and lots have been handed over to consumers and other facilities have been handed over to PT JV.
- d. The Company is currently undergoing court case against the law filed by Darsono and Ummi Salma as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 June 2021 and 10 November 2021, related to the control without rights over customary land rights of 142,412 m² located in Babakan Madang Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province. In 2023, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inkracht*.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- e. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Hardian Pramudita dan Agus Murdiyanto selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 November 2021, berkaitan dengan hak atas tanah Perseroan berdasarkan SHGB No. 2412 yang terletak di Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Berdasarkan putusan No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.
- f. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Rio Ricky Damanik selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 September 2021, berkaitan dengan ganti rugi atas pengerusakan serta Penghancuran atas kebun coklat, serta bangunan rumah seluas 200 m² yang berdiri di atasnya yang terletak di Kampung Cikeas, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor. Perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian dan putusan pengadilan bersifat *Inkracht*.
- g. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Sri Wiwik Prihatin selaku pemohon ke Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tahun 2021, berkaitan dengan sengketa SHGB No. 2415 terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor milik Perusahaan diatas tanah yang dikuasai oleh Sri Wiwik Prihatin. Pada tahun 2023 gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.
- h. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Toip dan Ucok, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 28 Agustus 2018, berkaitan dengan tindak pidana penggelapan hak atas benda tidak bergerak, pemalsuan surat dan keterangan palsu. Pada tahun 2022, proses dihentikan karena pelaku meninggal dunia.
- i. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan H. Kadang, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 18 April 2019, berkaitan dengan tindak pidana penipuan dan penggelapan penjualan tanah seluas 1.000 m² yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Pada tahun 2023, perkara ini sudah selesai dan mencapai kesepakatan perdamaian antara Perusahaan dengan pelaku.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- e. *The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Hardian Pramudita and Agus Murdiyanto as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 19 November 2021, relating to the Company's land rights based on SHGB No. 2412 located in Bojong Koneng, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. Based on decision No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inkracht*.*
- f. *The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Rio Ricky Damanik as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 September 2021, relating to compensation for the destruction and destruction of a cocoa plantation, as well as a 200 m² house building that stands on it located in Cikeas Village, Bojong Koneng Village, Citeureup Sub-District, Bogor District. This case has reached a peace agreement and the court decision is *inkracht*.*
- g. *The Company is currently undergoing a dispute filed by Sri Wiwik Prihatin as the applicant to the Bandung Administrative Court on 2021, related to the SHGB Dispute No. 2415 is located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District owned by the Company on land which is controlled by Sri Wiwik Prihatin. In 2023, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inkracht*.*
- h. *The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Toip and Ucok, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 28 August 2018, related to criminal acts of embezzlement of rights to immovable property, falsification of letters and false statements. In 2022 the litigation is over, the process was stopped because the perpetrator died.*
- i. *The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and H. Kadang, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 18 April 2019, related to the crime of fraud and embezzlement of the sale of 1,000 m² of land located in Karang Tengah Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. On 2023, this case has been completed and a peace agreement has been reached between the company and the perpetrator.*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- j. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Indra, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 15 Agustus 2017, berkaitan dengan tindak pidana penguasaan lahan milik Perusahaan. Pada tahun 2023, perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian.
- k. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Darwin Dahsyat Tjahradijaja, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 15 Februari 2019, berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan surat atas tanah seluas 2.000 m² yang merupakan bagian dari SHGB No. 305, yang terletak di Desa Karang Tengah atas nama Perusahaan. Pada tahun 2023, perkara ini sudah dihentikan dengan alasan pelaku meninggal dunia.
- l. Berdasarkan surat No. S-979/KSB/2021 tanggal 8 Oktober 2021 dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI), Perusahaan diminta untuk memenuhi pertemuan terkait klarifikasi aset tanah Perusahaan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 38, 65, 73 dan 74 yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Aset tanah tersebut diklaim merupakan jaminan obligor yang saat ini dalam proses penyitaan oleh Panitia Urusan Piutang Negara dalam rangka pemulihan hak tagih negara dana BLBI.

Berdasarkan surat No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021 dari Satgas BLBI, Perusahaan diberikan somasi untuk menurunkan plang PT Sentul City di atas tanah dengan SHM No. 38 di Desa Bojong Koneng.

Berdasarkan surat No. 005/SC-DIR/1/2021 tanggal 17 Januari 2022, Perusahaan memberikan tanggapan dan penjelasan mengenai somasi dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021.

Berdasarkan surat No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022 dari Satgas BLBI, dijelaskan bahwa terdapat aset tanah seluas 340 hektar terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang yang merupakan aset yang diserahkan obligor kepada Pemerintah sebagai jaminan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham atau jaminan aset kredit yang menjadi aset kekayaan negara. Perusahaan diminta untuk tidak melakukan aktifitas apapun terhadap aset tersebut.

- j. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Indra, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 15 August 2017, related to the criminal act of taking possession of the Company's land. On 2023, perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian.
- k. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Darwin Dahsyat 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 m² which is part of SHGB No. 305, located in Karang Tengah Village on behalf of the Company. On 2023, this case has been stopped on the grounds that the perpetrator has died.
- l. Based on letter No. S-979/KSB/2021 date 8 October 2021 from the Task Force for Handling State Claims and Bank Indonesia Liquidity Assistance (Satgas BLBI), the Company was asked to attend a meeting related to the clarification of the Company's land assets with a Certificate of Ownership (SHM) No. 38, 65, 73 and 74 which are located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. The land assets are claimed as collateral for the obligor which is currently in the process of being confiscated by the Committee for State Receivable Affairs in the context of recovering state collection rights from BLBI funds.

Based on letter No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021 from the Satgas BLBI, the Company was given a summons to remove the PT Sentul City sign on the ground in accordance with SHM No. 38 in the Bojong Koneng Village.

Based on letter No. 005/SC-DIR/1/2021 dated 17 January 2022, the Company provided a response and explanation regarding the summons from the Task Force for Handling State Collection Rights and Bank No. Liquidity Assistance (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021.

Based on letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022 from the Satgas BLBI, it is explained that there are land assets covering an area of 340 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District which are assets handed over by obligors to the Government as collateral for the Settlement of Shareholders' Obligations or assets guarantees credit which is a state assets. The company is asked not to carry out any activities on these assets.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 045/SC-DIR/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan memberikan tanggapan atas surat pemberitahuan No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022, bahwa Perusahaan memiliki izin lokasi untuk menjalankan kegiatan usaha diantaranya sebagai berikut:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 seluas ± 2.465 hektar,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 seluas ± 503 hektar,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 seluas ± 180 hektar.

Berdasarkan surat No. 065/SC-DIR/IV/2022 tanggal 4 April 2022, Perusahaan meminta klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah bersertifikat SHGB PT Sentul City Tbk pada tanggal 30 Maret 2022 di Desa Bojong Koneng, disertai dengan lampiran 5 sertifikat SHGB atas nama PT Sentul City Tbk. Berdasarkan surat No. S-314/KSB/2022 tanggal 12 April 2022, Perusahaan diberikan undangan pertemuan terkait klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah sitaan BLBI.

Berdasarkan surat No. S-349/KSB/2022 tanggal 28 April 2022, diketahui bahwa pada pertemuan yang dilakukan pada 20 April 2022 terdapat sebagian bidang tanah barang jaminan obligor BLBI yang tumpang tindih dengan SHGB PT Sentul City Tbk dan penerbitan SHGB dimulai secara bertahap sejak tahun 1999.

Berdasarkan surat No. S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022, Satgas BLBI memberikan peringatan terakhir untuk tidak melakukan tindakan sepihak di atas aset yang telah disita oleh negara.

Berdasarkan surat No. 135/SC-DIR/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan memberikan tanggapan bahwa perolehan tanah Perusahaan telah dilakukan sejak tahun 1990 berdasarkan ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 dari Gubernur Jawa Barat dan SK ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 tanggal 8 Mei 1993. Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan diatas tanah sitaan negara menurut Satgas BLBI, Perusahaan menilai tidak memiliki kejelasan untuk melakukan investasi diatas tanah yang dimiliki Perusahaan sendiri dan harus tetap menjalankan usaha serta memberikan kepastian khususnya kepada masyarakat sebagai pemegang saham.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Based on letter No. 045/SC-DIR/III/2022 dated 8 March 2022, the Company responded to notification letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022, that the Company has a location permit to carry out business activities including the following:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 covering an area of ± 2,465 hectare,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 covering an area of ± 503 hectare,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 covering an area of ± 180 hectare.

Based on letter No. 065/SC-DIR/IV/2022 dated 4 April 2022, the Company asked for clarification on the installation of a sign on PT Sentul City Tbk's SHGB certified land on 30 March 2022 in Bojong Koneng Village, accompanied by attachments of 5 SHGB certificates on behalf of PT Sentul City Tbk. Based on letter No. S-314/KSB/2022 dated 12 April 2022, the Company was given an invitation to a meeting related to the clarification of the installation of a sign on the confiscated land of BLBI.

Based on letter No. S-349/KSB/2022 dated 28 April 2022, it is known that at the meeting held on 20 April 2022 there are some part of the land that are used as collateral for BLBI obligors which overlapped with the SHGB of PT Sentul City Tbk and the issuance of the SHGB began in stages since 1999.

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022, the Satgas BLBI gave a final warning not to take unilateral action on assets that have been confiscated by the state.

Based on letter No. 135/SC-DIR/V/2022 dated 20 May 2022, the Company responded that the acquisition of land for 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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 48/SC-CS/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1708 dan 2783 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN.

Berdasarkan surat No. 62/SC-CS/VII/2022 tanggal 20 Juli 2022 mengenai Penjelasan untuk Satgas BLBI, Perusahaan menyampaikan bukti kepemilikan atas tanah yang diberikan Plang oleh Satgas BLBI, yaitu berupa SHGB No.216 di Desa Sumur Batu atas nama PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan surat No. 55/SC-CS/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1431 dan 1703 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN Kabupaten Bogor.

Berdasarkan surat No. 247/SC-DIR/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 Perusahaan mengajukan Permohonan Perlindungan Hukum kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan berdasarkan surat No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 tanggal 9 September 2022 Kementerian ATR/BPN Bogor menindaklanjuti dengan menyampaikan *hardcopy* peta informasi lokasi aset obligor Agus Anwar (PT Bumisuri Adilestari) namun dengan *disclaimer* bahwa peta tersebut berskala kecil dan mengandung perbedaan sistem proyeksi dengan yang digunakan di Kementerian ATR/BPN.

Berdasarkan surat No. S-1422/KSB/2023 tanggal 7 Oktober 2023 Perusahaan mendapatkan undangan untuk melaksanakan mediasi terkait penyelesaian permasalahan sisa tanah yang tumpang tindih dengan tanah sitaan BLBI pada tanggal 18 Oktober 2023. Berdasarkan pertemuan pada tanggal 18 Oktober 2023 antara Perseroan dan Kelompok Kerja (Pokja) Tim A Satgas BLBI, diusulkan agar terlebih dahulu dilakukan penetapan batas untuk memastikan batas atas tanah seluas 340 Hektar dengan menghadirkan pihak dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), BPN, Pemerintah Daerah setempat, pihak PT Bumisuri Adilestari dan Pihak Perseroan. Namun pihak BPN masih kekurangan data dari pihak Obligor.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Based on letter No. 48/SC-CS/VI/2022 dated 7 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1708 and 2783 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. For the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from the National Land Agency (BPN) office.

Based on letter No. 62/SC-CS/VII/2022 dated 20 July 2022 regarding the explanation for the BLBI task force, the Company submitted the proof of ownership on land that given signpost by the BLBI task force which in the form of SHGB No.216 in Sumur Batu Village on behalf of PT Sentul City Tbk.

Based on letter No. 55/SC-CS/VI/2022 dated 27 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1431 and 1703 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. On the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from National Land Agency (BPN) office Bogor District.

Based on letter No. 247/SC-DIR/VIII/2022 dated 3 August 2022 the Company submitted an Application for Legal Protection to the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) and based on letter No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 dated 9 September 2022 The Ministry of ATR/BPN Bogor followed up by submitting a *hardcopy* information map of obligor Agus Anwar's (PT Bumisuri Adilestari) asset location but with the disclaimer that the map is small scale and contains a different projection system than used in the Ministry of ATR/BPN.

Based on letter No. S-1422/KSB/2023 dated 7 October 2023 the Company received an invitation to conduct mediation related to the settlement of the remaining land issues that overlap with the BLBI confiscated land on 18 October 2023. Based on the meeting on 18 October 2023 between the Company and the Working Group (Pokja) Team A of the BLBI Task Force, it has been proposed to determine the boundaries of the 340 Hectare land by presenting parties from the State Assets and Auction Service Office (KPKNL), Bogor District National Land Agency, local government, PT Bumisuri Adilestari and the Company. However, the BPN still lacks data from the Obligor.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Sampai dengan Laporan Keuangan diterbitkan, Perusahaan masih mengumpulkan bukti kepemilikan aset tanah yang dimaksudkan oleh Satgas BLBI. Perusahaan juga mengusahakan klarifikasi terkait kemungkinan kesalahan koordinat dan mengusulkan pengukuran ulang yang melibatkan Satgas BLBI, Badan Pertanahan Negara (BPN) dan petugas ukur Perusahaan agar dapat memposisikan ulang plang dari Satgas BLBI pada koordinat yang semestinya.

m. Perusahaan dan PT Izumi Sentul Realty (ISR), pihak berelasi, melakukan kesepakatan pengalihan Apartemen Opus Park sesuai dengan perjanjian perdamaian pada tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 39). Berdasarkan amandemen keenam tanggal 28 Juni 2023, terdapat beberapa perubahan ketentuan perjanjian, diantaranya :

- (1) Objek transaksi meliputi jual beli properti-properti beserta tanah kompensasi.
- (2) ISR telah melakukan pembayaran kepada Perusahaan sebesar Rp 1.114.657.021.541 (Catatan 33).
- (3) Harga pembelian properti-properti sesuai dengan hasil penilaian KJPP.
- (4) Jika hasil penilaian Apartemen Opus Park lebih rendah dari pembayaran yang telah dilakukan ISR, maka selisihnya dapat diselesaikan dengan tanah kompensasi atau pembelian lahan lain dan/atau properti milik Perseroan.
- (5) Tanah kompensasi harus dipilih ISR.
- (6) Tanggal penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Opus Park dilakukan selambat-lambatnya tanggal 30 November 2023.

Berdasarkan amandemen ketujuh tanggal 30 November 2023 terdapat perubahan tanggal batas akhir penandatanganan AJB Opus Park, menjadi tanggal 15 Desember 2023.

Perusahaan melakukan penyerahan properti Apartemen Opus Park sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 36/2023 tanggal 15 Desember 2023 oleh Notaris Muslina Dewi, S.H., M.Kn. Harga yang disepakati dalam AJB sesuai dengan nilai wajar dalam laporan penilaian KJPP Willie Prasetio dan Rekan No. 00164/2.0096-00/PI/03/0107/1/XI/2023 tanggal 22 November 2023, sebesar Rp 809.770.000.000, yang mana nilai tersebut lebih rendah dari pembayaran yang telah dilakukan oleh ISR.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Until the reporting date, the Company is still collecting the evidence of ownership for land assets intended by the Satgas BLBI. The company also seeks clarification regarding possible coordinate errors and proposes re-measurement involving the Satgas BLBI, the National Land Agency (BPN) and the Company's measuring officer so that they can reposition the sign from the Satgas BLBI at the proper coordinates.

m. The Company and PT Izumi Sentul Realty (ISR), a related party, entered into an agreement to transfer Opus Park Apartment in accordance with the peace agreement dated 9 March 2021 (Note 39). Based on the sixth amendment dated 28 June 2023, there are several changes to the terms of the agreement, including:

- (1) The transaction object includes the sale and purchase of properties along with compensation land.*
- (2) ISR has made payments to the Company amounting to Rp 1,114,657,021,541 (Note 33).*
- (3) The purchase price of the properties is in accordance with the appraisal result of KJPP.*
- (4) If the valuation result of Opus Park Apartment is lower than the payment made by ISR, the difference can be settled by compensation land or purchase of other land and/or property owned by the Company.*
- (5) The compensation land must be selected by ISR.*
- (6) The signing date of the Deed of Sale and Purchase (AJB) of Opus Park is no later than 30 November 2023.*

Based on the seventh amendment dated 30 November 2023, there was a change in the deadline date for signing the AJB Opus Park, to became 15 December 2023.

The Company delivered the Opus Park Apartment property in accordance with the Deed of Sale and Purchase (AJB) Number 36/2023 dated 15 December 2023 by Notary Muslina Dewi, S.H., M.Kn. The price agreed in the AJB is in accordance with the fair value in the appraisal report of KJPP Willie Prasetio and Partners No. 00164/2.0096-00/PI/03/0107/1/XI/2023 dated 22 November 2023, amounting to Rp 809,770,000,000, which is lower than the payment made by ISR.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- n. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Bhakti Karya Putra (BKP)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan BKP pada tanggal 30 Januari 2023. Target pengadaan tanah seluas 55,18 Hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. BKP memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada BKP untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 389.091.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada BKP pada saat penandatanganan perjanjian ini dan BKP harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

BKP harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

- penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
- penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
- tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
- Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahkan kepada Perusahaan. BKP telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 20 Desember 2023 (Catatan 9).

38.SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- n. Procurement and construction agreement with PT Bhakti Karya Putra (BKP)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with BKP dated 30 January 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-district with total area approximately 55.18 Hectare. BKP providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay BKP for completion of the work is amounting to Rp 389,091,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to BKP upon signing of this agreement and BKP shall provide report of the utilization of the fund to the Company periodically.

BKP shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

- issuance of any authorizations required for the project;
- completion of the final foundation drawings for the project;
- availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
- the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the project is ready for handover to the Company. BKP has completed part of the project work in the form of land acquisition on 20 December 2023 (Note 9).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- o. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan PMK pada tanggal 1 Februari 2023. Target pengadaan tanah seluas 49,67 Hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. PMK memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada PMK untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 358.193.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada PMK pada saat penandatanganan perjanjian ini dan PMK harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

PMK harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

- penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
- penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
- tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
- Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahkan kepada Perusahaan. PMK telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 18 Desember 2023 (Catatan 9).

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- o. Procurement and construction agreement with PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with PMK dated 1 February 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur subdistrict with total area approximately 49.67 Hectare. PMK providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay PMK for completion of the work is amounting to Rp 358,193,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to PMK upon signing of this agreement and PMK shall provide report of the utilization of the fund to the Company periodically.

PMK shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

- issuance of any authorizations required for the project;
- completion of the final foundation drawings for the project;
- availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
- the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the Project is ready for handover to the Company. PMK has completed part of the project work in the form of land acquisition on 18 December 2023 (Note 9).

39. 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.

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS

The company on 7 January 2021, was sued/filed "Suspension of Debt Payment Obligations" (PKPU) petition with case No. 24/Pdt.Sus PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst applied by the Company creditors.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)**

Pada tanggal 9 Maret 2021, para kreditur menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ada 1505 kreditur konkuren (mewakili keseluruhan total klaim sebesar Rp 4.686.174.513.513) dan 51 kreditur separatis mewakili keseluruhan tagihan (dengan total klaim Rp 4.260.437.342.234) hadir selama persidangan, 455.549 suara kreditur konkuren atau 97,21% dari total klaim dan 426.043 suara kreditur separatis atau 100% dari total klaim menyetujui rencana komposisi yang diajukan oleh Perusahaan.

Pada tanggal 9 Maret 2021, Pengadilan Niaga menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ringkasan perdamaian adalah sebagai berikut:

Kreditur separatis

Bank akan dibayar sebagai berikut:

- Utang-utang bank dijamin dengan aset induk Perusahaan. Bank berhak memperoleh hasil penjualan bersih aset tetap, yang diterapkan sesuai dengan ketentuan jaminan masing-masing.
- Perusahaan harus melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing Bank sehubungan dengan sisa utang.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Utang pokok, bunga dan biaya lainnya akan diselesaikan dari pembayaran PT AEON Mall Indonesia terkait pembelian aset Perusahaan yaitu AEON Mall Sentul City.
- Pada tanggal 15 April 2021 Perusahaan telah melakukan penyelesaian utang sebesar Rp 888.731.172.886 kepada BNI tersebut dengan diterbitkannya Surat Keterangan Lunas dari BNI, dan segala perjanjian dan pengikatan jaminan seluruhnya dinyatakan berakhir.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan dan Bank sepakat untuk menyelesaikan masing-masing fasilitas BAG Internasional berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian fasilitas BAG Internasional yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 228 dan 229 tertanggal 30 Agustus 2019 yang diamandemen berdasarkan Perjanjian kredit No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dan No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 tanggal 18 September 2020 (Catatan 15).

**39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)**

On 9 March 2021, the creditors approved the composition plan submitted by the company. There were 1505 concurrent creditors (represent the entire total claim of Rp 4,686,174,513,513) and 51 separatist creditor (represent the entire total claim of Rp 4,260,437,342,234) present during the hearing, 455,549 voice concurrent creditors or 97.21% of the total claim and 426,043 voice separatist creditor or 100% of the total claim approved the composition plan submitted by the company.

On 9 March 2021, The district court approved the composition plan submitted by the company. Summary of the composition plan are as follows:

Separatist creditors

Banks will be paid as follows:

- Banks' claims are guaranteed by, and secured by assets of the Company. Banks are entitled to the net proceeds from sale of the fixed assets applied in accordance with their respective security interest.
- The Company shall enter into a separate settlement agreement with each of the Banks in respect of the remaining balance.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Principal debt, interest and other costs will be settled from the payment of PT AEON Mall Indonesia related to the purchase of the Company's assets, namely AEON Mall Sentul City.
- On 15 April 2021, the Company has settled the debt amounting to Rp 888,731,172,886 to BNI by issuing a Certificate of Settlement from BNI, and all agreements and guarantees are all declared terminated.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company and the Bank agree to complete each BAG facility based on the terms stipulated in the BAG facility agreements, namely the Deed of Credit Agreement No. 228 and 229 dated 30 August 2019 as amended based on the credit agreement No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 and No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dated 18 September 2020 (Note 15).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)**

**39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)**

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

Perusahaan dan QNB sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai berikut:

The company and QNB agreed to settle their obligations as follows:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2031.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas QNB atas fasilitas QNB yang tertunggak dirinci sebagai berikut:
 - a. Hari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 2%.
 - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo QNB sebesar 5%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas QNB sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal jatuh 3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%;
 - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%;
 - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2031.
2. The cash interest rate applicable to the QNB principal facility for the QNB facility in arrears is detailed as follows:
 - a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 2%.
 - b. From the maturity date of 4 years after the Homologation date to the QNB maturity date of 5%.
3. The level of principal payments applicable to each principal of the QNB Facility is as follows:
 - a. From the homologation date to the fall date 3 years after the homologation date of 0%;
 - b. Year 4th to year 8th after the homologation date is 10% each;
 - c. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk

PT Bank KB Bukopin Tbk

Kewajiban Perusahaan kepada Bank KB Bukopin diselesaikan melalui pengalihan seluruh hak-hak jaminan kebendaan yang dijaminan terhadap fasilitas Bukopin.

The Company's obligations to Bank KB Bukopin are settled through the transfer of all property collateral rights that are pledged against the Bukopin facility.

Pemegang Surat Jangka Menengah

Medium Term Notes Holders

Seluruh pokok Fasilitas Surat Jangka Menengah (MTN) akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kesepakatan Restrukturisasi ("Kesepakatan Restrukturisasi") pada tanggal 6 Maret 2021.

The entire principal amount of the Medium-Term Notes (MTN) Facility will be settled under the terms stipulated in the Restructuring Agreement ("Restructuring Agreement") on 6 March 2021.

1. Tenor 8 tahun yang berakhir pada 9 Maret 2029 dengan skema restrukturisasi yang tertera di tahun-tahun yang disepakati terkait dengan pembayaran bunga di dalam kesepakatan restrukturisasi dengan bunga sebesar 4% untuk 3 tahun pertama dan 8% untuk tahun ke empat sampai dengan tahun ke delapan.
2. Penyelesaian aset, Perusahaan dapat melakukan penyelesaian aset kepada masing-masing pemegang surat jangka menengah, sepanjang disepakati oleh masing-masing pemegang MTN dan Perusahaan.

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 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

Perusahaan dan ISR telah menyepakati penyelesaian perjanjian ISR berdasarkan ketentuan-ketentuan pada tanggal 1 Maret 2021 terkait dengan kewajiban Perusahaan untuk melakukan penyerahan property kepada PT Izumi Sentul Realty.

Kreditor separatis lain

Kreditor separatis adalah kreditor dari Perusahaan yang memegang hak tanggungan, fidusia, gadai atau hak atas jaminan selain daripada yang sudah disebutkan sebelumnya.

Penyelesaian kewajibannya sebagai berikut:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas separatis lain dirinci sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
 - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal Homogolasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
 - c. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
 - d. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas separatis lain sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tahun ke-3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%.
 - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%.
 - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

Kreditor Konkuren

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:

- a. Penyelesaian terhadap vendor dan supplier, utang sampai dengan Rp 100 juta dibayar selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 100 juta sampai dengan Rp 350 juta dibayar selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 350 juta sampai dengan Rp 750 juta dibayar selambat-lambatnya 24 bulan sejak tanggal homologasi, Rp 750 juta sampai dengan Rp 1 Miliar dibayar selambat-lambatnya 30 bulan sejak homologasi, Rp 1 miliar - Rp 2 miliar dibayar selambat-lambatnya 36 bulan, di atas Rp 2 Miliar selambat-lambatnya 42 bulan sejak tanggal homologasi.

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

The Company and ISR have agreed on the completion of the ISR agreement based on the terms on 1 March 2021 related to Company's obligation to deliver property to PT Izumi Sentul Realty.

Others separatise creditor

Separatist creditors are creditors of the Company who hold mortgage, fiduciary, pledge or security rights other than those previously stated.

Settlement of obligations as follows:

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2021.
2. The cash interest rates applicable to the principal of other separatist facilities are detailed as follows:
 - a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
 - b. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
 - c. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
 - d. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
3. The rate of payment of principal that applies to each principal of the other separatist Facilities is as follows:
 - a. From the homologation date to 3 years after the homologation date of 0%.
 - b. The 4th and 8th after the homologation date is 10% each.
 - e. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

Concurrent Creditors

Concurrent Creditors will be paid as follows:

- a. Settlement for vendors and suppliers, debts of up to Rp 100 million are paid no later than 12 months from the date of homologation, above Rp 100 million to Rp 350 million are paid no later than 18 months from the date of homologation, above Rp 350 million to Rp 750 million are paid no later than 24 months from the date of homologation, Rp 750 million to Rp 1 billion paid no later than 30 months after homologation, Rp 1 billion - Rp 2 billion paid no later than 36 months, over Rp 2 billion later than 42 months from the date of homologation.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

Kreditor Konkuren (Lanjutan)

Concurrent Creditors (Continued)

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:
(Lanjutan)

Concurrent Creditors will be paid as follows:
(Continued)

- b. Perusahaan melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing kreditor konkuren sehubungan dengan utang masing-masing pihak baik terkait dengan penyelesaian pembayaran utang terhadap masing-masing kreditor, pemenuhan tenggat-tenggat pelaksanaan Akta Jual Beli, penyerahan Sertifikat Layak Fungsi, penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun/Sertifikat *strata tittle*. Akibat tertundanya izin, persetujuan maupun keputusan-keputusan instansi Pemerintah pusat dan daerah.

- b. The Company makes separate settlement arrangements with each concurrent creditor with respect to the debts of each party, whether related to settlement of debt payments to each creditor, fulfillment of deadlines for implementing the Sale and Purchase Deed, submitting a Certificate of Appropriate Function, submitting a certificate of ownership of the Unit. Flats/ certificate *strata title*. Due to delays in permits, approvals and decisions of central and regional government agencies.

40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

40. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) ada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00005/240/19/434/24 sampai dengan No. 00006/240/19/434/24 atas denda PPh Final Pasal 4 ayat (2) masa Februari sampai dengan Maret 2019 sebesar Rp 251.787.356 dan SKPKB No. 00007/240/19/434/24 sampai dengan No. 00015/240/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Final Pasal 4(2) untuk masa April sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 3.755.558.677.

- a. Notice of Tax Underpayment Assessments (SKPKB) On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00005/240/19/434/24 until No. 00006/240/19/434/24 for tax penalty of Article 4 (2) for period February until March 2019 amounting to Rp 251,787,356 and SKPKB No. 00007/240/19/434/24 until No. 00015/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for Final Tax Article 4 (2) period April until December 2019 total amounting to Rp 3,755,558,677.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00010/207/19/434/24 atas denda PPN masa Februari 2019 sebesar Rp 3.957.627 dan SKPKB dengan No. 00011/207/19/434/24 sampai dengan No. 00020/207/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPN untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 1.591.847.397. Pada tanggal 1 Maret 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/277/19/434/24 sampai dengan No. 00004/277/19/434/24 atas denda PPN Barang dan Jasa atas Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean masa April, Mei, Juli dan Desember 2019 sebesar Rp 337.424.527.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00010/207/19/434/24 for tax penalty of VAT for period February 2019 amounting to Rp 3,957,627 and SKPKB No. 00011/207/19/434/24 until 00020/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for VAT period March until December 2019 with total amounting to Rp 1,591,847,397. On 1 March 2024, the Company received SKPKB No. 00001/277/19/434/24 until 00004/277/19/434/24 for tax penalty of VAT on Utilization of JKP from Outside the Customs Area for period April, May, July and December 2019 amounting to Rp 337,424,527.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00007/201/19/434/24 atas denda PPh Pasal 21 masa Februari sampai dengan Desember 2019 sebesar Rp 325.416.768.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00007/201/19/434/24 for tax penalty of Article 21 for period February until December 2019 amounting to Rp 325,416,768.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(Lanjutan)**

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00012/203/19/434/24 atas denda PPh Pasal 23 masa Februari 2019 sebesar Rp 14.112.443 dan SKPKB dengan No. 00013/203/19/434/24 sampai dengan No. 00022/203/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 23 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 79.237.023.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/204/19/434/24 atas denda PPh Pasal 26 masa Februari 2019 sebesar Rp 251.522.094 dan SKPKB No. 00002/204/19/434/24 sampai dengan No. 00011/204/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 26 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 2.498.314.409.

**b. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Entitas Anak

PT Gunung Geulis Abadi (GGEA)

Berdasarkan surat persesuaian No. 0137/Pers/AOO/IV/2024 tanggal 2 April 2024, pinjaman Tetap On Demand (PTX-OD) I dan II GGEA kepada Mayapada diperpanjang hingga 20 Desember 2024.

**40. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00012/203/19/434/24 for tax penalty of income tax Article 23 for period February 2019 amounting to Rp 14,112,443 and SKPKB No. 00013/203/19/434/24 until No. 00022/203/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 23 period March until December 2019 with total amounting to Rp 79,237,023.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00001/204/19/434/24 for tax penalty of Article 26 for period February 2019 amounting to Rp 251,522,094 and SKPKB No. 00002/204/19/434/24 until 00011/204/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 26 period March until December 2019 with total amounting to Rp 2,498,314,409.

**b. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Subsidiary

PT Gunung Geulis Abadi (GGEA)

Based on agreement No. 0137/Pers/AOO/IV/2024 dated 2 April 2024, the credit facility fixed loan I and II (PTXOD) of GGEA to Mayapada were extended until 20 December 2024.

41. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

41. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW

a. Transaksi non-kas

a. Non-cash transaction

| | <u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u> | <u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u> | |
|--|---|---|---|
| Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas | | | Activities not effecting cash flows |
| Kenaikan (penurunan) nilai dari properti investasi | 555.089.402.296 (| 1.166.611.133) | Increase (decrease) in value of investment property |

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan

b. Reconcile financing activity

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut:

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows:

| | <u>1 Jan 2023/ 1 Jan 2023</u> | <u>Arus kas/ Cash flow</u> | <u>Selisih Kurs/ Foreign exchange</u> | <u>31 Dec 2023/ 31 Dec 2023</u> | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|
| Pinjaman bank | 2.105.954.588.585 (| 46.272.127.098) | - | 2.059.682.461.487 | Bank Loan |
| Pinjaman pihak ketiga | 1.210.934.289.832 (| 678.322.240.935)(| 18.394.161.466) | 514.217.887.431 | Third parties loan |
| Surat utang jangka menengah | 350.752.670.579 | - | - | 350.752.670.579 | Medium term notes |

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (Lanjutan)

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan (Lanjutan)

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

| | 1 Jan 2022/ 1 Jan 2022 | Arus kas/ Cash flow | Selisih Kurs/ Foreign exchange | 31 Dec 2022/ 31 Dec 2022 | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Pinjaman bank | 1.809.711.435.787 | 296.243.152.798 | - | 2.105.954.588.585 | Bank Loan |
| Pinjaman pihak ketiga | 1.169.089.170.343 | 28.615.362.902 | 13.229.756.587 | 1.210.934.289.832 | Third parties Loan |
| Surat utang jangka menengah | 418.904.693.237 (| 68.152.022.658) | - | 350.752.670.579 | Medium term notes |
| Liabilitas sewa | 2.909.751.000 (| 2.909.751.000) | - | - | Lease liabilities |

**41. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW
(Continued)**

b. Reconcile financing activity (Continued)

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows: (Continued)

42. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

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.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada Lampiran 1 sampai dengan 4.

42. FINANCIAL INFORMATION OF THE PARENT COMPANY ONLY

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.

The separate financial statements of the parent entity are presented in Appendix 1 to 4.

43. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian pada tanggal 31 Desember 2023.

Ringkasan atas akun-akun direklasifikasi adalah sebagai berikut:

| <u>1 Januari 2023</u> | Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification | Reklasifikasi/ Reclassification | Sesudah reklasifikasi/ After reclassification | <u>1 Januari 2023</u> |
|--|---|------------------------------------|--|---|
| LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN | | | | CONSOLIDATED STATEMENT Of FINANCIAL POSITION |
| Piutang non-usaha pihak berelasi | 28.292.782.044 (| 28.292.782.044) | - | Non-trade receivable related parties |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya | 370.388.920.905 | 28.292.782.044 | 398.681.702.949 | Other non-current financial assets |

43. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain accounts in the consolidated statements of financial position and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as of 31 December 2022 have been reclassified to conform with the presentation as of 31 December 2023.

A summary of the reclassification accounts are as follows:

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

43. REKLASIFIKASI AKUN (Lanjutan)

Ringkasan atas akun-akun direklasifikasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

43. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS (Continued)

A summary of the reclassification accounts are as follows: (Continued)

| <u>1 Januari 2023</u> | <u>Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification</u> | <u>Reklasifikasi/ Reclassification</u> | <u>Sesudah reklasifikasi/ After reclassification</u> | <u>1 Januari 2023</u> |
|--|---|--|--|--|
| LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN | | | | CONSOLIDATED STATEMENT Of PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME |
| Pendapatan neto | 672.300.266.688 | 537.958.140 | 672.838.224.828 | Net Revenues |
| Pendapatan operasi lainnya | 99.102.022.092 (| 537.958.140) | 98.564.063.952 | Other operating income |

44. PENYELESAIAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 8 April 2024.

44. COMPLETION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Company are responsible for the preparation of consolidated financial statements and have agreed to publish consolidated financial statements on 8 April 2024.

Lampiran 1

Appendix 1

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | 31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u> | 31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u> | |
|----------------------------------|--|--|--|
| A S E T | | | A S S E T S |
| ASET LANCAR | | | CURRENT ASSETS |
| Kas dan setara kas | 156.213.825.504 | 193.079.005.514 | <i>Cash and cash equivalents</i> |
| Piutang usaha - pihak ketiga | 29.152.416.722 | 39.941.403.083 | <i>Trade receivables - third parties</i> |
| Aset keuangan lancar lainnya | 174.977.342.565 | 110.788.712.412 | <i>Other current financial assets</i> |
| Persediaan | 1.304.741.926.679 | 1.932.066.832.535 | <i>Inventories</i> |
| Uang muka lainnya | - | 228.218.486.874 | <i>Other advances</i> |
| Pajak dibayar di muka | 65.622.127.178 | 75.427.708.320 | <i>Prepaid taxes</i> |
| Beban dibayar di muka | <u>31.328.514.098</u> | <u>34.139.171.347</u> | <i>Prepaid expenses</i> |
| Total Aset Lancar | <u>1.762.036.152.746</u> | <u>2.613.661.320.085</u> | Total Current Assets |
| ASET TIDAK LANCAR | | | NON-CURRENT ASSETS |
| Uang muka tidak lancar lainnya | 408.150.513.023 | - | <i>Non-current other expenses</i> |
| Tanah untuk pengembangan | 5.468.285.456.861 | 4.932.207.608.561 | <i>Land for development</i> |
| Uang muka perolehan tanah | 3.505.223.607.135 | 106.605.335.885 | <i>Advances for land acquisition</i> |
| Investasi pada entitas asosiasi | 5.298.390.292.754 | 5.628.584.992.754 | <i>Investment in associates entities</i> |
| Piutang non-usaha pihak berelasi | 313.196.448.270 | 894.187.588.397 | <i>Non-trade receivables related parties</i> |
| Aset tetap | 161.244.947.848 | 123.287.621.947 | <i>Property and equipment</i> |
| Properti investasi | 806.802.573.296 | 230.508.000.000 | <i>Investment property</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | <u>98.029.183.525</u> | <u>36.386.414.258</u> | <i>Other non-current assets</i> |
| Total Aset Tidak Lancar | <u>16.059.323.022.712</u> | <u>11.951.767.561.802</u> | Total Non-Current Assets |
| TOTAL ASET | <u>17.821.359.175.458</u> | <u>14.565.428.881.887</u> | TOTAL ASSETS |

Lampiran 1/A

Appendix 1/A

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | LIABILITIES AND EQUITY |
| LIABILITAS | | | LIABILITIES |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | CURRENT LIABILITIES |
| Pinjaman bank jangka pendek | 38.983.000.000 | 19.000.000.000 | Short-term bank loans |
| Utang usaha - Pihak ketiga | 254.689.038.331 | 129.351.143.498 | Trade payables - Third parties |
| Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya | 370.816.928.852 | 692.885.760.268 | Other short-term financial liabilities |
| Beban akrual | 236.429.751.414 | 257.294.255.756 | Accrued expenses |
| Utang pajak | 39.867.292.080 | 11.789.212.371 | Taxes payable |
| Pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo dalam waktu satu tahun | | | Current maturities of long-term debts |
| B a n k | 170.876.430.547 | 45.000.000.000 | B a n k s |
| Utang muka pelanggan | 740.478.002.425 | 170.613.006.832 | Customer deposit |
| Total Liabilitas Jangka Pendek | 1.852.140.443.649 | 1.325.933.378.725 | Total Current Liabilities |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | NON-CURRENT LIABILITIES |
| Bagian pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang telah jatuh tempo dalam satu tahun | | | Long-term bank debts - net of current maturities |
| B a n k | 901.623.569.457 | 1.042.500.000.004 | B a n k s |
| Pihak ketiga | 350.752.670.579 | 350.752.670.579 | Third parties |
| Utang muka pelanggan | 243.092.566.535 | 1.574.075.272.005 | Customer deposit |
| Utang non-usaha pihak berelasi | 336.276.823.123 | 1.199.537.329.045 | Non-trade payables related parties |
| Utang usaha jangka panjang | - | 123.384.122.680 | Long term trade payables |
| Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya | - | 373.591.174.226 | Other non-current financial liabilities |
| Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan | 20.490.662.783 | 15.983.035.682 | Estimated liabilities for employee benefits |
| Pendapatan ditangguhkan | 239.833.042.376 | 239.833.042.376 | Unearned revenue |
| Total Liabilitas Jangka Panjang | 2.092.069.334.853 | 4.919.656.646.597 | Total Non-Current Liabilities |
| Total Liabilitas | 3.944.209.778.502 | 6.245.590.025.322 | Total Liabilities |
| EKUITAS | | | EQUITY |
| Modal dasar - | | | Authorized share - |
| 357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham | | | 357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2023 dan 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2022 | 12.562.188.664.350 | 7.530.921.583.200 | Issued and fully paid-in capital - 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2023 and 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 3,139,690,500 D Series shares as of 31 December 2022 |
| Tambahan modal disetor | 873.641.627.015 | 928.986.399.271 | Additional paid-in capital |
| Komponen ekuitas lainnya | 7.254.479.518 | 7.254.479.518 | Other components equity |
| Saldo laba | | | Retained earnings |
| Telah ditentukan penggunaannya | 11.700.000.000 | 11.700.000.000 | Appropriated |
| Belum ditentukan penggunaannya | 422.364.626.073 | (159.023.605.424) | Unappropriated |
| Total Ekuitas | 13.877.149.396.956 | 8.319.838.856.565 | Total Equity |
| TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS | 17.821.359.175.458 | 14.565.428.881.887 | TOTAL LIABILITIES AND EQUITY |

Lampiran 2

Appendix 2

| PT SENTUL CITY Tbk LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain) | 2023 | 2022 | PT SENTUL CITY Tbk SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated) |
|---|------------------------|--------------------------|--|
| PENDAPATAN NETO | 1.495.196.721.629 | 401.891.593.471 | NET REVENUES |
| BEBAN POKOK PENDAPATAN | (838.679.330.095) | (108.890.424.244) | COST OF REVENUES |
| LABA BRUTO | 656.517.391.534 | 293.001.169.227 | GROSS PROFIT |
| Beban penjualan | (38.285.405.649) | (13.662.710.883) | Selling expenses |
| Beban umum dan administrasi | (129.811.335.896) | (93.250.487.082) | General and administrative expenses |
| Beban pajak final | (34.173.558.452) | (7.155.578.184) | Final tax expense |
| Pendapatan operasi lainnya | 15.526.090.057 | 79.320.704.894 | Other operating income |
| Beban operasi lainnya | (36.867.726.093) | (109.867.651.937) | Other operating expenses |
| LABA DARI USAHA | 432.905.455.501 | 148.385.446.035 | PROFIT FROM OPERATIONS |
| Pendapatan keuangan | 1.104.863.148 | 1.604.492.162 | Finance income |
| Beban keuangan | (159.605.832.121) | (202.260.778.897) | Finance costs |
| Laba atas penilaian properti investasi | 555.089.402.296 | - | Gain from valuation of investment property |
| Rugi dari penjualan investasi | (248.749.400.000) | - | Loss from sale of investment |
| LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN | 580.744.488.824 | (52.270.840.700) | PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE |
| Beban Pajak Penghasilan | - | - | Income Tax Expense |
| LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN | 580.744.488.824 | (52.270.840.700) | NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi | | | OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be recognized to profit or loss |
| Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti | 643.742.673 | 1.223.549.024 | Actuarial gain from defined benefit plan |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN | 643.742.673 | 1.223.549.024 | OTHER COMPREHENSIVE INCOME |
| TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN | 581.388.231.497 | (51.047.291.676) | TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR |

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

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

These Separate Financial Statements are originally issued
in Indonesian language

Lampiran 3

Appendix 3

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid-in capital</i> | Tambahkan 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 2022 | 7.530.921.583.200 | 928.986.399.271 | 7.254.479.518 | 10.700.000.000 (| 106.976.313.748) | 8.370.886.148.241 | <i>Balance as of 1 January 2022</i> |
| Cadangan saldo laba | - | - | - | 1.000.000.000 (| 1.000.000.000) | - | <i>Appropriation of retained earnings</i> |
| Total rugi komprehensif tahun berjalan | - | - | - | - | (51.047.291.676) | (51.047.291.676) | <i>Total comprehensive loss for the year</i> |
| Saldo pada tanggal 31 Desember 2022 | 7.530.921.583.200 | 928.986.399.271 | 7.254.479.518 | 11.700.000.000 (| 159.023.605.424) | 8.319.838.856.565 | <i>Balance as of 31 December 2022</i> |
| Penambahan dari penawaran umum terbatas V | 5.031.267.081.150 | - | - | - | - | 5.031.267.081.150 | <i>Proceeds from limited public offering V</i> |
| Biaya emisi saham | - | (55.344.772.256) | - | - | - | (55.344.772.256) | <i>Share issuance cost</i> |
| Total penghasilan komprehensif tahun berjalan | - | - | - | - | 581.388.231.497 | 581.388.231.497 | <i>Total comprehensive income for the year</i> |
| Saldo pada tanggal 31 Desember 2023 | <u>12.562.188.664.350</u> | <u>873.641.627.015</u> | <u>7.254.479.518</u> | <u>11.700.000.000</u> | <u>422.364.626.073</u> | <u>13.877.149.396.956</u> | <i>Balance as of 31 December 2023</i> |

Lampiran 4

Appendix 4

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

| | 31 Desember 2023/ 31 December 2023 | 31 Desember 2022/ 31 December 2022 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 692.905.440.165 | 336.702.785.585 | Cash receipts from customers |
| Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok | (250.968.695.751) | (114.072.571.047) | Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers |
| Pengeluaran kas untuk karyawan | (73.993.672.084) | (47.860.010.724) | Cash disbursements to employees |
| Pengeluaran kas dari beban operasi lainnya | (249.030.210.160) | (60.041.953.986) | Cash payments from other operating expenses |
| Arus kas diperoleh dari operasi | 118.912.862.170 | 114.728.249.828 | Cash flows provided by operations |
| Penerimaan penghasilan bunga | 1.104.863.148 | 1.604.492.162 | Receipts of interest income |
| Pembayaran beban keuangan | (159.605.832.121) | (202.260.778.897) | Payments of finance costs |
| Pembayaran pajak final | (34.173.558.452) | (7.155.578.184) | Payments of final tax |
| Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi | (73.761.665.255) | (93.083.615.091) | Net cash flows used in operating activities |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES |
| Penjualan aset tetap | 90.090.090 | 6.816.296.910 | Sales of property and equipment |
| Pembelian aset tetap | (45.491.189.091) | (583.703.456) | Acquisition of property and equipment |
| Penjualan penyertaan saham | 81.445.300.000 | - | Additional in investment |
| Pembayaran uang muka project | (747.282.862.484) | - | Payment of advance for project |
| Pembayaran uang muka tanah | (3.317.323.571.250) | - | Payment of advance for land |
| Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi | (4.028.562.232.735) | 6.232.593.454 | Net cash flows (used in) provided by investing activities |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES |
| (Pembayaran) penerimaan dari pihak berelasi | (277.462.167.022) | 10.429.200.063 | (Payments) receipts from related parties |
| (Pembayaran) penerimaan dari pihak keitga | (693.329.196.148) | - | (Payments) receipts from third parties |
| Penambahan dari penawaran umum terbatas V | 5.031.267.081.150 | - | Proceeds from limited public offering V |
| Penerimaan pinjaman jangka panjang | 30.000.000.000 | 400.000.000.000 | Proceeds from long-term loans |
| Pembayaran pinjaman jangka panjang | (45.000.000.000) | (323.544.107.208) | Payments of long-term loans |
| Pembayaran Pinjaman jangka pendek | 19.983.000.000 | - | Payments of short-term loans |
| Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan | 4.065.458.717.980 | 86.885.092.855 | Net cash flows provided by financing activities |
| (PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS | (36.865.180.010) | 34.071.218 | NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS |
| KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN | 193.079.005.514 | 193.044.934.296 | CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR |
| KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN | 156.213.825.504 | 193.079.005.514 | CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR |

This report is originally issued in Indonesian language

No. : 00271/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/IV/2024

No. : 00271/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/IV/2024

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Sentul City Tbk**

**The Shareholders, Board of Commissioners and Directors
PT Sentul City Tbk**

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian termasuk suatu Informasi kebijakan akuntansi material.

We have audited the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and Subsidiaries (the "Group"), which is comprised of the consolidated statement of financial position as of 31 December 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for year ended 31 December 2023, and notes to consolidated financial statements including a material accounting policies information.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis opini

Basis for opinion

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.

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal audit utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengakuan pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan rumah, kavling dan ruko (rumah toko) yang jumlahnya material terhadap laporan keuangan konsolidasian serta mungkin diakui secara tidak tepat untuk meningkatkan hasil usaha dan mencapai pertumbuhan pendapatan sejalan dengan tujuan Grup, sehingga meningkatkan risiko salah saji material. Selain itu, pengukuran dan pengakuan pendapatan real estat melibatkan pertimbangan dan estimasi signifikan.

Merujuk pada Catatan 20 dan 26 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, terdapat pengakuan pendapatan atas penjualan properti yang berarti Tanah HGB berikut seluruh bangunan yang berdiri di atasnya, yang meliputi 3 tower kondominium, termasuk lantai dasar, lantai B1, B2 dan B3, ruang untuk pemuatan barang, ruang bawah tanah, podium dan lainnya yang terletak di Jalan MH Thamrin No.63, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor yang dikenal dengan nama Opus Park dengan total nilai sebesar Rp 1.114.657.021.541 yang dijual kepada PT Izumi Sentul Realty.

Dalam menentukan harga penjualan, manajemen menggunakan pihak ketiga untuk mengukur estimasi nilai tanah dan bangunan tersebut, dan jika hasil penilaian lebih rendah dari jumlah pembayaran yang sudah dibayarkan maka selisih antara jumlah pembayaran dan hasil penilaian dapat diselesaikan dengan cara menyerahkan tanah kompensasi sebagai nilai pengganti yang sesuai dengan selisih nilai tersebut dan akan dinilai oleh pihak ketiga (KJPP) yang ditunjuk sesuai kesepakatan.

Key audit matter

Key audit matter are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The key audit matter identified in our audit are outlined as follows:

Revenue recognition

The Group's revenue mainly includes real estate revenue through the sale of houses, plots and shophouses (shop houses) which are material to the consolidated financial statements and may be recognized inappropriately to improve operating results and achieve revenue growth in line with the Group's objectives, thereby increasing the risk of material misstatement. In addition, the measurement and recognition of real estate revenue involves significant judgments and estimates.

Referring to Notes 20 and 26 to the accompanying consolidated financial statements, there is revenue recognition on the sale of property which means HGB land and all buildings standing on it, which includes 3 condominium towers, including ground floor, B1, B2 and B3 floors, loading space, basement, podium and others located at Jalan MH Thamrin No.63, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor District known as Opus Park with a total value of Rp 1,114,657,021,541 which was sold to PT Izumi Sentul Realty.

In determining the sales price, management used a third party to measure the estimated value of the land and building, and if the valuation result is lower than the amount paid, the difference between the amount paid and the valuation result can be resolved by submitting compensatory land as a replacement value that matches the difference in value and will be valued by a third party (KJPP) appointed according to the agreement.

Hal audit utama (Lanjutan)

Kami fokus terhadap bidang ini mengingat besarnya dampak transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian, waktu dan upaya yang dicurahkan oleh tim perikatan Audit dalam pelaksanaan dan penyelesaian.

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut:

- Menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup pemeriksaan dokumentasi yang membuktikan persetujuan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen serah terima unit.
- Kami menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup dokumentasi dan penilaian dari pihak ketiga yang membuktikan bahwa nilai yang dijual sesuai dengan nilai yang seharusnya.
- Jika terdapat penjualan yang tidak diakui pada akhir tahun, kami memeriksa dokumen pengalihan hak setelah akhir tahun. Jika dokumen pengalihan hak belum diserahkan tetapi unit properti residensial telah diakui, maka kami akan mengevaluasi jumlah dan ketepatan pengakuan penjualan terkait.
- Kami melakukan pengujian terinci atas transaksi-transaksi pisah batas untuk memastikan bahwa pendapatan diakui pada periode yang tepat. Atas dasar sampel, kami melakukan pengujian atas transaksi pendapatan dengan melakukan verifikasi ke dokumen pendukungnya untuk memastikan bahwa pendapatan telah diukur dan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi di atas dan dicatat pada periode yang tepat.
- Kami juga menguji jurnal yang dibukukan ke akun pendapatan untuk mengidentifikasi transaksi pendapatan yang tidak biasa atau tidak teratur.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Sentul City Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Key audit matter (Continued)

We focused on this area given the magnitude of the impact of the transaction in the consolidated financial statements, the time and effort devoted by the Audit engagement team in execution and completion.

How audit handles key audit matter:

- *Testing the control on property sales which include the inspection of documents which shows approval of sales and purchases agreement and documents of unit handover.*
- *We tested controls on property sales which included documentation and third-party appraisals evidencing that the value sold was the value that should have been sold.*
- *If unrecognized sales were occurred at year end, the inspection of transfer of rights document at post-year end were conducted. If the transfer of rights document has not been handed over but residential property units already been recognized, thus, the evaluation of the amount and accuracy of the related sales recognition were conducted.*
- *We performed detailed testing of the boundary separation transactions to ensure that revenue was recognized in the correct period. On a sample basis, we tested revenue transactions by verifying the supporting documents to ensure that revenue was measured and recognized in accordance with the accounting policies above and recorded in the appropriate period.*
- *We also tested the journals posted to revenue accounts to identify unusual or irregular revenue transactions.*

Other matter

Our audit of the consolidated financial statements of the Group as of 31 December 2023 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying supplementary financial information of the PT Sentul City Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of 31 December 2023, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.

Hal lain (lanjutan)

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2023 (“laporan tahunan”), tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Other matter (Continued)

The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2023 annual report (the “annual report”), but does not include the consolidated financial statements and our auditor’s report. The annual report is expected to be made available to us after the date of the auditor’s report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Tanggung jawab manajemen dan pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola terhadap laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Responsibilities of management and those charged with governance for consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group ability to continue as a going concern, disclosing as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements (Continued)

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)

- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama Audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

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

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements (Continued)

- Obtaining sufficient and appropriate audit evidence regarding the entity's financial information or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and implementation of audits of the Group. We remain fully responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significant in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak, CA., CPA
NIAP AP. 1241/
License No. AP. 1241

8 April 2024/ 8 April 2024

TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & REKAN

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.