



allstay HOTEL

PT KOTA SATU PROPERTI Tbk
ANNUAL & SUSTAINABILITY
REPORT 2022



GROWING TOGETHER FOR A BETTER FUTURE

BERTUMBUH BERSAMA MENUJU
MASA DEPAN YANG LEBIH BAIK.



DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT

01 IKHTISAR HIGHLIGHTS

- 06 Ikhtisar Kinerja 2023
2023 Performance Highlights
- 08 Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights
- 14 Ikhtisar Saham
Stock Highlights

03 PROFIL PERUSAHAAN COMPANY PROFILE

- 46 Informasi Umum Perusahaan
General Information
- 47 Visi dan Misi
Vision & Mission
- 48 Nilai Perusahaan
Corporate Value
- 49 Struktur Grup Perusahaan
Company Group Structure
- 49 Struktur Organisasi
Organization Structure
- 50 Sekilas Perusahaan
Company at a Glance
- 58 Profil Dewan Komisaris
Board of Commissioners Profile
- 61 Profil Direksi
Board of Director's Profile
- 64 Demografi Karyawan
Employees Demographics
- 66 Sumber Daya Manusia
Human Resources
- 66 Informasi Kepemilikan Saham
Shareholding Information
- 68 Informasi Entitas Anak
Information of Subsidiaries
- 68 Kronologis Pencatatan Saham
Chronology of Stock Listing
- 69 Lembaga dan Profesi
Penunjang Pasar Modal
Capital Market Supporting
Institutions and Professional
- 72 Penghargaan/Sertifikasi yang
diterima
Awards and Certificates

02 LAPORAN MANAJEMEN MANAGEMENT REPORT

- 19 Laporan Dewan Komisaris
Board of Commissioner's Report
- 29 Laporan Direksi
Board of Director's Report

04 ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

- 75 Tinjauan Makro Ekonomi
Macro Economic Overview
- 79 Tinjauan Industri
Industry Overview
- 83 Tinjauan Operasional
Operational Overview
- 84 Kinerja Keuangan
Komprehensif
Comprehensive Financial
Performance
- 87 Kemampuan Membayar Utang
Solvency
- 87 Tingkat Kolektibilitas Piutang
Receivable Solvency
- 87 Struktur Modal & Kebijakan
Struktur Modal
Capital Structure & Policy of
Capital Structure
- 88 Ikatan Material untuk
Investasi Barang Modal
Bound Instrument For Capital
Investment
- 88 Investasi Barang Modal
Capital Expenditure
- 88 Informasi Material Setelah
Tanggal Laporan Akuntan
Subsequent Material
Information After
Accountant Report
- 88 Prospek Usaha
Business Prospect
- 90 Perbandingan antara Target/
proyeksi pada awal tahun buku
dengan hasil yang dicapai
(realisasi)
Comparison Between Target at
The Beginning of The Year With
Realization
- 90 Target/proyeksi 2023
2023 Targets
- 92 Aspek Pemasaran
Marketing
- 93 Kebijakan Dividen
Dividend Policy
- 94 Realisasi Pembangunan Dana
Hasil Penawaran Umum
Used of Proceeds From Public
Offering
- 94 Informasi Material
Subsequent Material Information
- 94 Perubahan Ketentuan
Peraturan Perundang -
Undangan yang berpengaruh
signifikan
Changes In Law
- 94 Perubahan Kebijakan
Akuntansi
Changes in Accounting Policies

05 TATA KELOLA PERUSAHAAN GOOD CORPORATE GOVERNANCE

- 98 Rapat Umum Pemegang Saham
General Meeting Shareholders
- 117 Direksi
Board of Directors
- 121 Dewan Komisaris
Board of Commissioners
- 123 Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee
- 124 Komite Audit
Audit Committee
- 130 Komite Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee
- 136 Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary
- 140 Unit Audit Internal
Internal Audit Unit
- 143 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System
- 146 Sistem Manajemen Resiko
Risk Management System
- 152 Perkara Penting
Important Cases
- 153 Sanksi Administratif
Administrative Sanctions
- 153 Kode Etik Perusahaan
Code of Conducts
- 154 Budaya Perusahaan
Corporate Culture
- 155 Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja Kepada Manajemen dan atau Karyawan
Performance - Based Longterm Compensation Policy to Management and or Employees
- 155 Kebijakan Pengungkapan Informasi Mengenai Kepemilikan Saham Perseroan Oleh Direksi dan Dewan Komisaris
Information Disclosure Policy Regarding The Company's Share Ownership by Board of Directors and Board of Commissioners
- 157 Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System
- 159 Kebijakan Anti Korupsi
Anti - Corruption Policy
- 160 Penerapan Tata Kelola Perusahaan
Corporate Governance Implementation

06 LAPORAN KEBERLANJUTAN SUSTAINABILITY REPORT

- 166 Strategi Keberlanjutan
Sustainability Strategy
- 169 Profil Perseroan
Company Profile
- 172 Penjelasan Direksi
Message From Board of Directors
- 175 Tata Kelola Berkelanjutan
Sustainability Good Governance
- 181 Kinerja Berkelanjutan
Sustainability Performance
- 201 Lembar Umpan Balik
Feedback Form

07 LAPORAN KEUANGAN FINANCIAL STATEMENTS REPORT

IKHTISAR

Highlights



IKHTISAR KINERJA 2022

2022 Performance Highlight

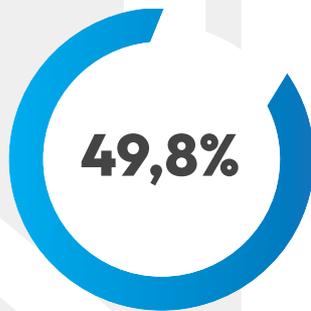


Rp. 32,164 Miliar

Billion

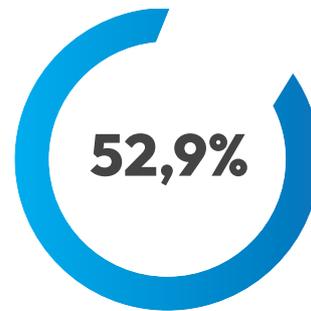
Pendapatan Bersih

Net Income



Perubahan Pendapatan
Income Change

Kenaikan Pendapatan
sebesar 49,8% dari tahun 2021



Progres Laba (Rugi) Bersih
Profit Progress Income

Penurunan Rugi komprehensif
sebesar 52,9% dari tahun 2021

Capaian Properti

The Amaya home resort

46,7%

Capaian Pendapatan unit bisnis properti naik 46,7 % yaitu 5,061 Milyar dibandingkan tahun 2021

Capaian Hotel

All Stay Hotel Semarang
All Stay Eotel Yogyakarta

47,9%

Capaian Pendapatan unit bisnis hotel naik sebesar 47,9 % yaitu 4,539 Milyar dibandingkan tahun 2021

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Peristiwa Penting 2022

2022 Event Highlights

Februari 2022 / February 2022



Penambahan fasilitas lapangan basket untuk penghuni Amaya Home Resort.

Additional basketball court facilities for Amaya Home Resort's residents.

Agustus 2022 / August 2022

Perubahan susunan pengurus perseroan yang disahkan pada RUPS Tahunan 2022 tanggal 3 Agustus 2022

Changes in the composition of the company's management which were approved at the 2022 Annual GMS on August 3, 2022



Ikhtisar Keuangan

Financial Highlights

Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian Consolidated Comprehensive Income Statement	TAHUN 2022	TAHUN 2021	TAHUN 2020
Pendapatan <i>Revenues</i>	32.164	21.473	24.103
Beban pokok pendapatan <i>Cost of Revenues</i>	20.485	18.020	16.551
Laba kotor <i>Gross Profit</i>	11.679	3.453	7.553
Beban Usaha <i>Operating Expenses</i>	9.882	11.155	13.141
Laba Usaha <i>Operating Profit</i>	1.797	(7.703)	(5.589)
Jumlah (Beban) penghasilan lain lain bersih <i>Total Other Income (Charges)-Net</i>	9.872	10.342	12.750
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan <i>Profit (Loss) before Income Tax</i>	(8.075)	(18.045)	(18.339)
Laba (Rugi) netto tahun berjalan setelah dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis <i>Net Income (Loss) for the Year After Equity Merging Business Adjustment</i>	(8.191)	(17.008)	(19.103)
Dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis dari laba (rugi) neto <i>Equity Merging Business Adjustment from Net Income (Loss)</i>	0	0	0
Laba (Rugi) netto tahun berjalan sebelum dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis <i>Net Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment</i>	(8.191)	(17.008)	(19.103)
Total penghasilan komprehensif <i>Total Other Comprehensive Income</i>	166	(33)	(404)
Total Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan setelah dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis <i>Total Comprehensive Income (Loss) for the Year After Equity Merging Business Adjustment</i>	(8.025)	(17.041)	(19.507)
Dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis dari laba (rugi) komprehensif neto <i>Equity Merging Business Adjustment from Comprehensive Income (Loss)</i>	0	0	0
Total Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan sebelum dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis <i>Comprehensive Income (Loss) for the Year Before Equity Merging Business Adjustment</i>	(8.025)	(17.041)	(19.507)
Laba Neto (Rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk <i>Net Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity</i>	(8.117)	(16.788)	(18.588)

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

	TAHUN 2022	TAHUN 2021	TAHUN 2020
Laba Neto (Rugi) yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali <i>Net Income (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests to Owners of the Parent Entity</i>	(74)	(220)	(514)
Total Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk <i>Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Owners of the Parent Entity</i>	(7.950)	(16.821)	(18.980)
Total Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali <i>Total Comprehensive Income (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests</i>	(75)	(220)	(527)
Laba (Rugi) per saham <i>Earnings Per Share entity</i>	(6,49)	(13,43)	(14,87)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian <i>Consolidated Statements of Financial Position</i>	TAHUN 2022	TAHUN 2021	TAHUN 2020
Jumlah Aset <i>Total Assets</i>	237.976	259.460	260.603
Jumlah Aset Lancar <i>Total Current Assets</i>	139.213	160.737	159.893
Jumlah Aset Tidak Lancar <i>Total Non-Current Assets</i>	98.763	98.724	100.710
Jumlah Liabilitas <i>Total Liabilities</i>	176.861	190.321	174.423
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek <i>Total Current Liabilities</i>	74.033	68.472	36.445
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang <i>Total Non-Current Liabilities</i>	102.828	121.849	137.978
Kepentingan Non-Pengendali <i>Non-Controlling Interest</i>	1.772	1.847	2.066
Total Ekuitas - Bersih <i>Total Equity - Net</i>	61.115	69.140	86.180
Total Liabilitas dan Ekuitas - Bersih <i>Total Liabilities and Equity - Net</i>	237.976	259.460	260.603

Laporan Arus Kas Cash Flow Statement	TAHUN 2022	TAHUN 2021	TAHUN 2020
Arus kas bersih dari aktivitas operasi <i>Net cash provided by operating activities</i>	10.031	(497)	(13.989)
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi <i>Net cash provided by investing activities</i>	(292)	(2.664)	(984)
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan <i>Net cash provided by financing activities</i>	(7.885)	2.055	14.564
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas <i>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</i>	1.854	(1.106)	(409)
Kas dan setara kas awal <i>Cash and cash equivalents, beginning</i>	2.024	3.130	3.539
Kas dan setara kas akhir <i>Cash and cash equivalents, ending</i>	3.878	2.024	3.130

Laporan Rasio Keuangan Financial Ratio Statement	TAHUN 2022	TAHUN 2021	TAHUN 2020
Rasio Laba Bersih terhadap Aset <i>Return on Assets</i>	-3,4 %	- 6,6 %	- 7,3 %
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas <i>Return on Equity</i>	-13,1 %	- 24,6%	-22,6 %
Rasio Marjin Laba Kotor terhadap Pendapatan <i>Gross Profit Margin</i>	-36,3 %	- 16,1 %	- 31,3 %
Rasio Marjin Laba Usaha terhadap Pendapatan <i>Operating Profit Margin</i>	-5,6 %	- 35,9 %	- 23,2 %
Rasio Marjin Laba Bersih terhadap Pendapatan <i>Net Income Margin</i>	- 25,4 %	- 79,2 %	- 79,3 %
Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Aset <i>Return on Assets (Comprehensive)</i>	-3,4 %	- 6,6 %	- 7,5 %
Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Ekuitas <i>Ekuitas Return on Equity (Comprehensive)</i>	-13,1 %	- 24,6 %	- 22,6 %
Rasio Marjin Laba Komprehensif terhadap Pendapatan <i>Comprehensive Income Margin</i>	-24,9 %	- 79,4 %	- 80,9 %
Rasio Lancar <i>Current Ratio</i>	-188,0 %	- 234,7 %	- 438,7 %
Rasio Liabilitas terhadap Aset <i>Liabilities to Assets Ratio</i>	-74,3 %	- 73,4 %	- 66,9 %
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas <i>Liabilities to Equity Ratio</i>	-289,4 %	- 275,3 %	- 202,4 %

	2022	2021	2020
Rasio Laba Bersih terhadap Aset	-3,4%	-6,6%	-7,3%
Return on Assets			



	2022	2021	2020
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	-13,1%	-24,6%	-22,6%
Return on Equity			



	2022	2021	2020
Rasio Margin Laba Kotor terhadap Pendapatan	36,3%	16,1%	31,3%
Gross Profit Margin			

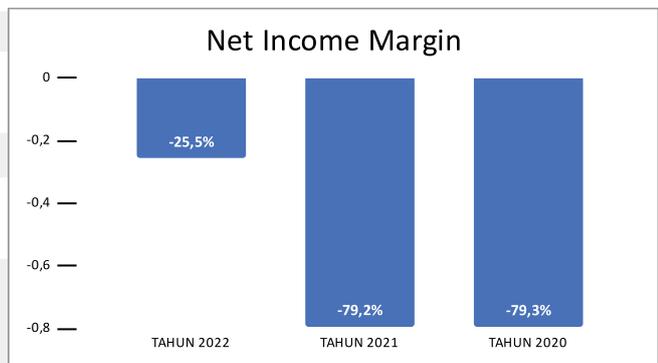


	2022	2021	2020
Rasio Margin Laba Usaha terhadap Pendapatan	5,6%	-35,9%	-23,2%
Operating Profit Margin			



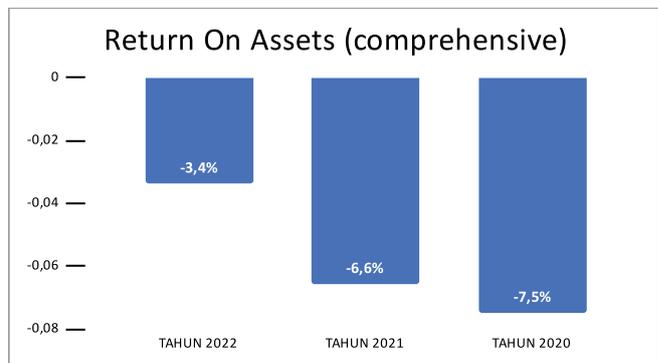
	2022	2021	2020
--	------	------	------

Rasio Marjin Laba Bersih terhadap Pendapatan
Net Income Margin



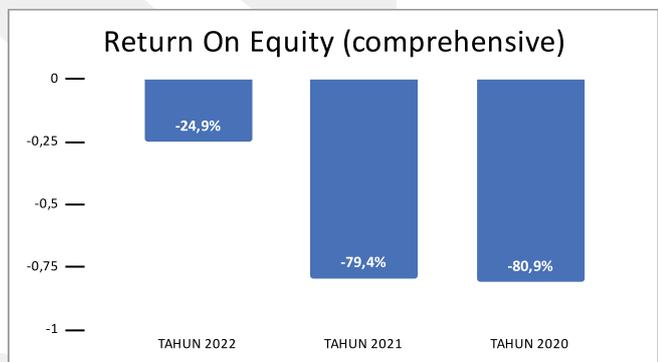
	2022	2021	2020
--	------	------	------

Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Aset
Return on Assets (Comprehensive)



	2022	2021	2020
--	------	------	------

Rasio Pendapatan Komprehensif terhadap Ekuitas
Return on Equity (Comprehensive)



	2022	2021	2020
--	------	------	------

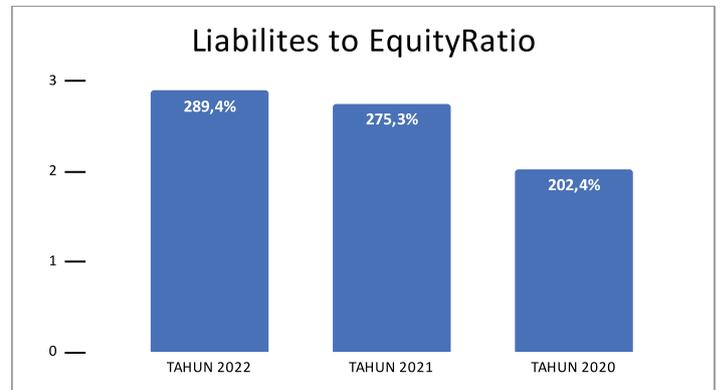
Rasio Lancar
Current Ratio



	2022	2021	2020
Rasio Liabilitas terhadap Aset <i>Liabilities to Assets Ratio</i>	74,3%	73,4%	66,9%



	2022	2021	2020
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas <i>Liabilities to Equity Ratio</i>	289,4%	275,3%	202,4%



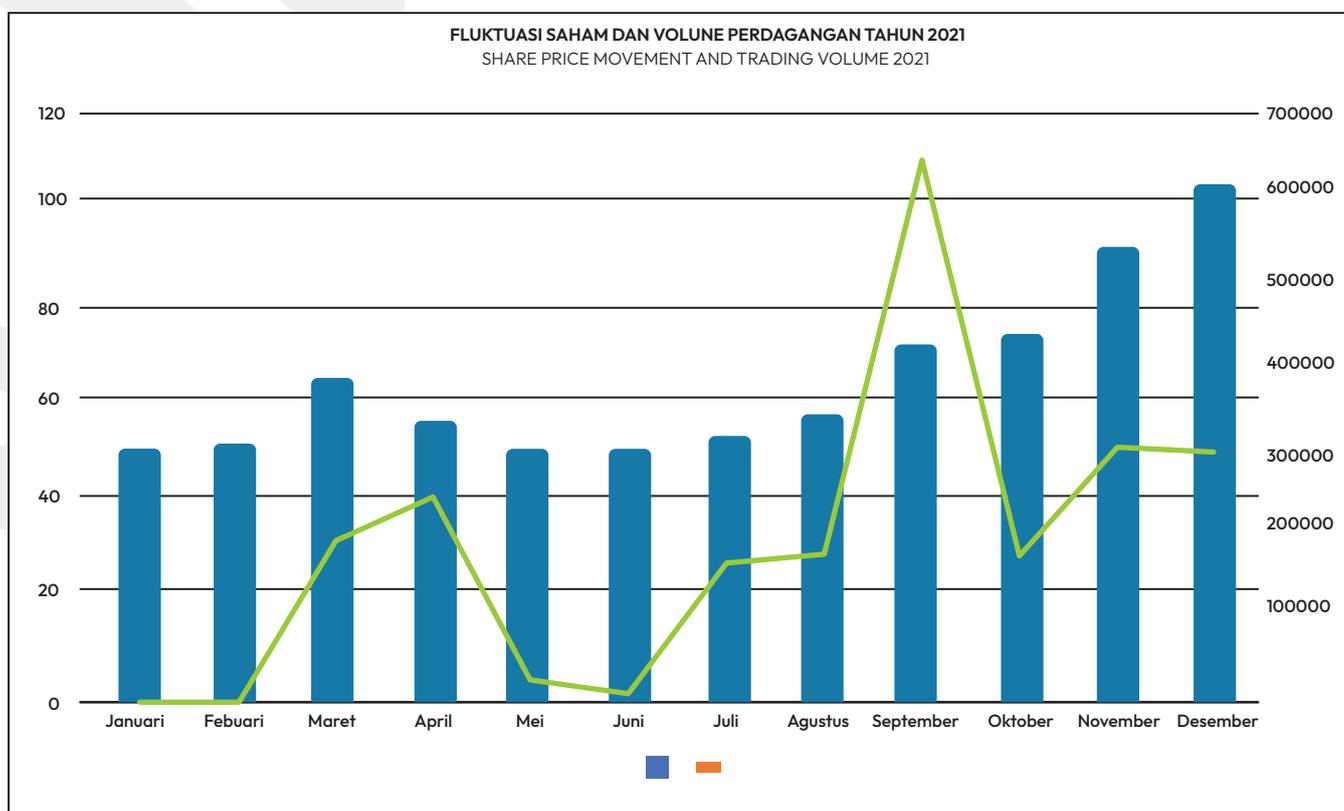
Ikhtisar Saham

Stock Highlight

Tabel Kinerja Saham PT. Kota Satu Properti, Tbk Tahun 2021

2021 Shares Performance Table PT. Kota Satu Properti, Tbk

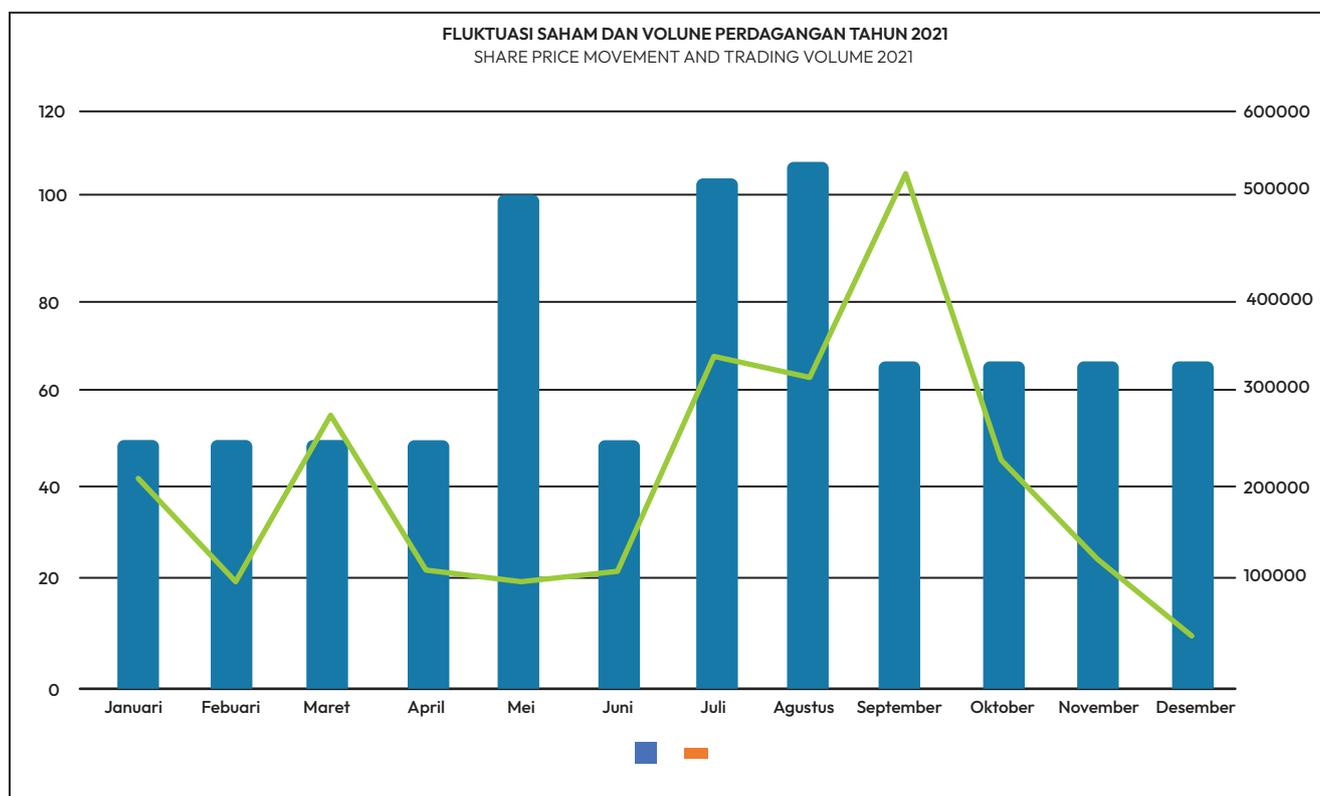
Bulan	Triwulan	High (Rp)	Low (Rp)	Penutupan Close (Rp)	Market Capitalization (IDR Billions)	Volume (Ribuan) Volume (Thousand)	Jumlah Saham Tercatat Number of Shares Listed
Months	Quarter						
Januari	I	60	50	50	69	3.446	1.375.000.000
Februari		55	50	51	70	2.201	1.375.000.000
Maret		77	50	65	89	196.000	1.375.000.000
April	II	77	53	56	77	248.766	1.375.000.000
Mei		62	50	50	69	30.923	1.375.000.000
Juni		54	50	50	69	13.990	1.375.000.000
Juli	III	56	50	53	73	170.638	1.375.000.000
Agustus		62	51	57	78	180.829	1.375.000.000
September		85	57	72	99	653.350	1.375.000.000
Oktober	IV	79	67	74	102	178.294	1.375.000.000
November		100	70	93	128	308.876	1.375.000.000
Desember		114	93	104	143	305.548	1.375.000.000
Kurs Akhir		114	50	104		2.290.861	



Tabel Kinerja Saham PT. Kota Satu Properti, Tbk Tahun 2022

2022 Shares Performance Table PT. Kota Satu Properti, Tbk

Bulan Months	Triwulan Quarter	High (Rp)	Low (Rp)	Penutupan Close (Rp)	Market Capitalization (IDR Billions)	Volume (Ribuan) Volume (Thousand)	Jumlah Saham Tercatat Number of Shares Listed
Januari	I	114	50	100	138	199,067	1.375.000.000
Febuari		114	50	97	133	82,224	1.375.000.000
Maret		115	50	113	155	295,179	1.375.000.000
April	II	115	50	101	139	104,549	1.375.000.000
Mei		116	100	108	149	96,360	1.375.000.000
Juni		114	50	106	146	116,142	1.375.000.000
Juli	III	135	104	129	177	346,465	1.375.000.000
Agustus		142	107	114	157	318,532	1.375.000.000
September		117	67	79	109	513,548	1.375.000.000
Oktober	IV	87	68	76	105	257,889	1.375.000.000
November		79	67	70	96	118,821	1.375.000.000
Desember		72	68	69	95	38,609	1.375.000.000
Kurs Akhir		142	50	69		2,487,385	



INFORMASI MENGENAI AKSI KORPORASI

Selama tahun buku 2022, tidak terdapat aksi korporasi yang dilaksanakan oleh Perseroan yang menyebabkan terjadinya perubahan pada saham SATU, seperti pemecahan saham, penggabungan saham, dividen saham, saham bonus, perubahan nilai nominal saham, penerbitan efek konversi, serta penambahan atau pengurangan modal.

PENGHENTIAN SEMENTARA PERDAGANGAN SAHAM / PENGHAPUSAN PENCATATAN SAHAM

Sepanjang tahun 2022, Perseroan tidak pernah dikenakan sanksi terkait penghentian sementara perdagangan saham maupun penghapusan pencatatan saham di Bursa Efek Indonesia.

CORPORATE ACTIONS

During fiscal year 2022, the Company has not engaged in any corporate action that caused changes in SATU shares such as stock split, reverse stock, stock dividend, bonus shares, and changes in the nominal value of shares, issuance of convertible securities, and capital addition or reduction.

SUSPENSION / DELISTING

In 2022, the Company was not imposed any sanctions related to the temporary suspension of share trading or delisting of shares on the Indonesia Stock Exchange.

01

Kritisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

LAPORAN MANAJEMEN

Management Report



Arief Sugiyo

Komisaris Utama
Chairman



LAPORAN DEWAN KOMISIARIS

Board of Commissioner's Report

Ikhtisar Keuangan Financial Highlights

Pemegang saham dan pemangku kepentingan yang kami hormati, salam sejahtera bagi kita semua.

Puji dan syukur kita panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkah dan karunia-Nya sehingga PT Kota Satu Properti Tbk dapat melalui tahun 2022 yang penuh tantangan dengan kinerja yang positif.

Ekonomi global yang belum sepenuhnya pulih dari dampak pandemi Covid-19, kembali menghadapi tantangan yang cukup berat di tahun 2022. Berbagai kejadian seperti konflik geopolitik, lonjakan inflasi dan lonjakan tingkat suku bunga membuat ekonomi global kembali mengalami perlambatan.

Dinamika global tentu berpengaruh pada perekonomian Indonesia. Meski demikian, perekonomian Indonesia relative lebih resilien, terlihat dari pertumbuhan ekonomi tahun 2022 yang mencapai 5,31%, lebih tinggi dibanding tahun sebelumnya 3,70%. Pertumbuhan ekonomi Indonesia utamanya ditopang oleh permintaan domestik dan kinerja ekspor yang sangat baik dimana neraca perdagangan mengalami surplus terbesar sepanjang sejarah, yaitu sebesar 54,46 miliar Dolar AS. Namun demikian, tingkat inflasi nasional mengalami lonjakan yang cukup tinggi di tahun 2022, yaitu menjadi 5,51% dari 1,87% di tahun 2021. Meningkatnya laju inflasi tersebut memaksa Bank Indonesia untuk menaikkan suku bunga acuan BI 7 Days Repo Rate secara bertahap hingga ke level 5,50%.

Our Honorable shareholders and stakeholders, best wishes to you all.

Praise and gratitude we pray to the presence of God Almighty for His abundance of blessings and gifts so that PT Kota Satu Properti Tbk can go through 2022 which is full of challenges with positive performance.

The global economy, which has not fully recovered from the impact of the Covid-19 pandemic, will again face quite tough challenges in 2022. Various events such as geopolitical conflicts, soaring inflation and spikes in interest rates have caused the global economy to experience another slowdown.

Global dynamics certainly affect the Indonesian economy. Nonetheless, the Indonesian economy was relatively more resilient, as can be seen from the economic growth in 2022 which reached 5.31%, higher than the previous year's 3.70%. Indonesia's economic growth was mainly supported by domestic demand and excellent export performance where the trade balance experienced the largest surplus in history, amounting to 54.46 billion US Dollars. However, the national inflation rate experienced a sharp spike in 2022, to 5.51% from 1.87% in 2021. The increasing inflation rate forced Bank Indonesia to gradually raise the BI 7 Days Repo Rate reference rate until to the level of 5.50%.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan atas strategi dan kebijakan yang diterapkan oleh Direksi dalam mengelola Perseroan sebagaimana diamanahkan dalam Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku. Dewan Komisaris secara intensif memberikan saran dan arahan kepada Direksi terutama dalam mitigasi risiko yang disebabkan kondisi di tahun 2022. Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Komisaris juga memastikan pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik dan kepatuhan terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan operasional Perseroan.

Penilaian Terhadap Kinerja Direksi

Kondisi internal dan eksternal yang terjadi sepanjang tahun 2022 tentu sangat berpengaruh pada kinerja Perseroan.

Kami sangat mengapresiasi segala upaya yang telah dilakukan Direksi. Dewan Komisaris menilai Direksi telah menunjukkan kemampuan terbaiknya dan menjalankan strategi yang tepat dalam mengoptimalkan posisi Perseroan di tahun 2022 walaupun kondisi ekonomi dan industri properti yang cukup menantang. Hal ini tercermin melalui peningkatan kinerja keuangan dan implementasi strategi Direksi dalam melakukan ekspansi bisnis perusahaan. Dewan Komisaris juga berpendapat bahwa Direksi juga telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan bijaksana dalam mengelola operasional perusahaan sesuai arah kebijakan strategis Perseroan.

Board of Commissioners carries out a oversight function over the strategies and policies implemented by the Board of Directors in managing the Company as mandated in the Articles of Association and applicable regulations. Board of Commissioners has intensively provided advice and directions to the Board of Directors, especially in the efforts to mitigate risks caused by conditions in 2022. In carrying out its duties, Board of Commissioners also ensures the implementation of good corporate governance and compliance with all laws and regulations related to the Company's operations

Performance Assesment of The Board of Directors

The internal and external conditions that occurred throughout 2022 certainly greatly influenced the Company's performance.

We really appreciate all the efforts that have been made by the Board of Directors. The Board of Commissioners considers that the Board of Directors has shown its best capabilities and executed the right strategy in optimizing the Company's position in 2022 despite the challenging economic and property industry conditions. This is reflected in the improvement in financial performance and the implementation of the Directors' strategy in expanding the company's business. The Board of Commissioners also believes that the Board of Directors has also applied the principle of prudence and prudence in managing the company's operations in accordance with the direction of the Company's strategic policies.

Terhadap inisiatif strategis yang dijalankan Direksi di tahun 2022, Dewan Komisaris menilai telah sejalan dengan rencana, terutama terkait peningkatan pengelolaan cashflow, manajemen risiko sebagai tools pengelolaan bisnis perusahaan, serta upaya peningkatan competitiveness melalui efisiensi cost dan memperbaiki strategi marketing.

Dewan Komisaris melakukan fungsi pengawasan dan memberikan arahan, nasihat serta rekomendasi kepada Direksi dalam proses implementasi strategi pencapaian target perusahaan dengan mempertimbangkan perkembangan kondisi ekonomi, industri dan bisnis, terkait rencana bisnis yang akan ditetapkan dan disepakati bersama. Rekomendasi Dewan Komisaris menjadi bagian dari proses perumusan strategi Perseroan.

Kebijakan strategis yang telah disepakati dan disetujui dijabarkan menjadi target kinerja, perencanaan operasional, dan program kerja yang di-cascading hingga ke struktur terbawah dalam bentuk key performance indicators (KPI) yang harus dicapai pada tahun buku. Dewan Komisaris dan Direksi berkomunikasi secara intensif untuk memastikan tercapainya target kinerja Perseroan. Secara formal, pelaksanaan fungsi pengawasan Dewan Komisaris terhadap kinerja Direksi dilakukan melalui rapat bersama Dewan Komisaris dan Direksi. Dalam forum tersebut, Direksi melaporkan hasil pencapaian kinerja operasional bulanan, kinerja keuangan triwulanan, permasalahan yang dihadapi dan penanganannya, serta rencana pengembangan selanjutnya.

Regarding the strategic initiatives carried out by the Board of Directors in 2022, the Board of Commissioners considers that they are in line with the plan, especially related to improving cash flow management, risk management as tools for managing the company's business, as well as efforts to increase competitiveness through cost efficiency and improve marketing strategies.

The Board of Commissioners performs the oversight function and provides direction, advice and recommendations to the Board of Directors in the process of implementing strategies to achieve company targets by taking into account developments in economic, industrial and business conditions, related to business plans that will be determined and mutually agreed upon. The Board of Commissioners' recommendations form part of the Company's strategy formulation process.

Strategic policies that have been agreed and approved are translated into performance targets, operational planning, and cascading work programs down to the lowest structure in the form of key performance indicators (KPIs) that must be achieved in the financial year. The Board of Commissioners and the Board of Directors communicate intensively to ensure the achievement of the Company's performance targets. Formally, the implementation of the supervisory function of the Board of Commissioners on the performance of the Board of Directors is carried out through joint meetings between the Board of Commissioners and the Board of Directors. In this forum, the Board of Directors reports the results of achieving monthly operational performance, quarterly financial performance, problems faced and resolved, as well as plans for further development.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Keterlibatan Dewan Komisaris sejak awal perumusan dimaksudkan untuk membuka perspektif atau sudut pandangan yang lebih luas dalam berbagai aspek pengelolaan Perseroan, sehingga dapat membantu Direksi merumuskan inisiatif strategis dan cascading target kinerja yang tepat sesuai dengan kebutuhan pengembangan organisasi demi tercapainya tujuan Perseroan.

Dalam pandangan Dewan Komisaris, Direksi telah menjalankan strategi bisnis dengan insiatif-inisiatif yang tepat dan efektif, dengan mempertimbangkan saran dan rekomendasi Dewan Komisaris, serta memperhatikan faktor-faktor eksternal yang berkembang sehingga Perseroan mampu menjaga pertumbuhan yang baik pada tahun ini. Secara keseluruhan, Dewan Komisaris berharap agar Direksi terus mempertahankan kinerja optimal ini sehingga pertumbuhan Perseroan dapat terus terjaga di masa mendatang serta terus mencari terobosan dan strategi baru dalam rangka mendukung perkembangan bisnis Perseroan dan Entitas Anak di masa mendatang

Pandangan Atas Prospek Usaha

Perekonomian dunia tahun 2023 masih akan menghadapi tantangan berat bahkan ancaman resesi sudah di depan mata. Sejumlah faktor akan membebani pertumbuhan ekonomi global, mulai dari ketatnya kebijakan moneter di sejumlah negara, konflik geopolitik yang masih berlanjut, tingkat suku bunga tinggi, lonjakan inflasi akibat kenaikan harga energi, bahan baku industri, dan bahan pangan, hingga melambatnya perdagangan global.

The involvement of the Board of Commissioners since the beginning of the formulation was intended to open a wider perspective or point of view in various aspects of the management of the Company, so that it can assist the Board of Directors in formulating strategic initiatives and cascading appropriate performance targets according to the needs of organizational development in order to achieve the goals of the Company.

In the view of the Board of Commissioners, the Board of Directors has implemented a business strategy with appropriate and effective initiatives, taking into account the suggestions and recommendations of the Board of Commissioners, as well as taking into account developing external factors so that the Company was able to maintain optimal growth this year. Overall, the Board of Commissioners hopes that the Board of Directors will continue to maintain this optimal performance so that the Company's growth can be maintained in the future and continue to seek new breakthroughs and strategies in order to support the business development of the Company and its Subsidiaries in the future.

View on Business Prospects

The world economy in 2023 will still face severe challenges and even the threat of a recession is imminent. Several factors will weigh on global economic growth, from tight monetary policies in several countries, ongoing geopolitical conflicts, high interest rates, spikes in inflation due to rising energy prices, industrial raw materials and food, to slowing global trade.

Lembaga multinasional seperti IMF dan Bank Dunia telah beberapa kali mengoreksi proyeksi pertumbuhan ekonomi global tahun 2023. IMF memangkas proyeksi ekonomi global 2023 dari 4,4% pada prakiraan Januari 2022 menjadi 3,2% pada April 2022, dan menjadi 2,7% pada Oktober 2022. Sementara Bank Dunia pada Januari 2023 mengumumkan prakiraan pertumbuhan global 2023 menjadi 1,7%, turun tajam dari 3% pada prakiraan Juni 2022.

Di tengah gejolak ekonomi global, ekonomi Indonesia menunjukkan prospek yang baik. Bank Indonesia memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2023 tetap kuat pada kisaran 4,5-5,3%, dan akan meningkat menjadi 4,7-5,5% pada 2024 didukung oleh konsumsi swasta, investasi, dan tetap positifnya kinerja ekspor di tengah pertumbuhan ekonomi global yang melambat.

Perseroan menatap tahun 2023 dengan optimis namun tetap menjaga kehati-hatian dan antisipasi terhadap dinamika yang mungkin terjadi di masa mendatang.

Di dalam forum rapat bersama, Direksi menyampaikan peluang bisnis yang mungkin dapat dimasuki untuk dibahas dan dianalisis lebih lanjut. Dewan Komisaris telah menyampaikan pertimbangan dan rekomendasi sesuai kapasitas profesional yang dimiliki. Dewan Komisaris mendukung analisis manajemen tentang tantangan dan peluang Perseroan pada tahun 2023 dan yakin bahwa Perseroan dapat meraih pertumbuhan yang berkelanjutan di tahun mendatang dengan berlandaskan pada strategi bisnis yang telah disusun.

Multinational institutions such as the IMF and the World Bank have corrected their projections for global economic growth in 2023 several times. The IMF cut its 2023 global economic forecast from 4.4% in the January 2022 forecast to 3.2% in April 2022, and to 2.7% in October 2022. Meanwhile, the World Bank in January 2023 announced its 2023 global growth forecast to be 1.7%, down sharply from 3% in the June 2022 forecast.

In the midst of global economic turmoil, Indonesia's economy shows good prospects. Bank Indonesia estimates that Indonesia's economic growth in 2023 will remain strong in the range of 4.5-5.3%, and will increase to 4.7-5.5% in 2024 supported by private consumption, investment, and continued positive export performance amidst slowing global economic growth.

The Company looks optimistically at 2023 but still maintains caution and anticipates the dynamics that may occur in the future.

In the joint meeting forum, the Board of Directors conveys business opportunities that might be entered for further discussion and analysis. The Board of Commissioners has submitted considerations and recommendations according to their professional capacity. The Board of Commissioners supports management's analysis of the Company's challenges and opportunities in 2023 and believes that the Company can achieve sustainable growth in the coming year based on the business strategy that has been prepared.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Pandangan Atas Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Dewan Komisaris berpendapat, kesinambungan usaha dalam jangka panjang tidak hanya diukur dari performa keuangan serta peningkatan keuntungan semata, namun juga melalui konsistensi pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik. Penerapan prinsip GCG secara baik dan konsisten akan dapat memberikan nilai positif bagi Perseroan dan meningkatkan kepercayaan pemangku kepentingan kepada Perseroan. Implementasi GCG secara berkelanjutan merupakan bagian penting dalam seluruh proses bisnis Perseroan. Dewan Komisaris dan Direksi berkomitmen kuat untuk menerapkan dan memegang teguh prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance/ GCG).

Dewan Komisaris menilai bahwa penerapan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik (GCG) di Perseroan, yang berpedoman pada prinsip Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Kemandirian, dan Kewajaran telah dilakukan dengan cukup baik dan Direksi telah melakukan upaya yang optimal untuk terus meningkatkan kualitas penerapan GCG. Karena itu, Dewan Komisaris mengapresiasi langkah Direksi dalam mengembangkan perangkat kebijakan-kebijakan GCG yang mengedepankan pengelolaan bisnis berkelanjutan serta berorientasi pada system manajemen risiko, serta mendukung upaya-upaya yang dilakukan Direksi untuk terus meningkatkan kualitas penerapan GCG dengan mengacu pada peraturan yang berlaku dan standar terkait GCG.

Views on Sustainability Governance Implementation

The Board of Commissioners has an opinion that long-term business sustainability is not only measured by financial performance and increased profits, but also through the consistent implementation of good corporate governance. Good and consistent implementation of GCG principles will be able to provide positive value to the Company and increase stakeholder trust in the Company. Sustainability GCG implementation is an important part of all of the Company's business processes. The Board of Commissioners and the Board of Directors are strongly committed to implementing and upholding the principles of good corporate governance (GCG).

The Board of Commissioners considers that the implementation of the principles of good corporate governance (GCG) in the Company, which is guided by the principles of Transparency, Accountability, Responsibility, Independence and Fairness, has been carried out quite well and the Directors have made optimal efforts to continuously improve the quality of GCG implementation. Therefore, the Board of Commissioners appreciates the steps taken by the Board of Directors in developing a set of GCG policies that prioritize sustainable business management and are oriented towards a risk management system, and support the efforts made by the Board of Directors to continue to improve the quality of GCG implementation by referring to applicable regulations and related standards. GCG.

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Susunan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tahun buku 2021 yang diselenggarakan pada tanggal 3 Agustus 2022 adalah :

Komisaris Utama : Arief Sugiyono
 Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

Perubahan komposisi Dewan Komisaris tersebut merupakan tindak lanjut hasil keputusan RUPS yang telah disepakati oleh mayoritas pemegang saham yang hadir dalam rapat.

Kepada Bapak Hengky Susanto, kami menyampaikan apresiasi atas kontribusi yang telah diberikan selama menjabat sebagai Komisaris Independen.

Apresiasi

Dewan Komisaris sangat menyadari bahwa semua yang telah diraih tidak lepas dari dukungan para pemangku kepentingan. Oleh karena itu, disampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pemangku kepentingan atas kepercayaan yang diberikan, sehingga Perseroan dapat melalui setiap masa sulit dan penuh tantangan dengan baik.

Apresiasi dan ucapan terima kasih juga disampaikan atas dedikasi yang telah dicurahkan oleh Direksi, manajemen, dan seluruh karyawan atas kontribusi dan dedikasi yang telah diberikan guna mencapai tujuan Perseroan.

Semoga Perseroan dapat terus memberikan nilai tambah dan manfaat yang lebih besar bagi para pemegang saham, karyawan, pelanggan, mitra usaha, dan seluruh pemangku kepentingan dimasa mendatang.

Changes in the Composition of The Board of Commissioners

The composition of the Company's Board of Commissioners based on the decision of the Company's Annual General Meeting of Shareholders for the 2021 fiscal year which will be held on August 3, 2022 is:

Chairman : Arief Sugiyono
 Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno

The change in the composition of the Board of Commissioners is a follow-up to the results of the AGMS decision which was agreed upon by the majority of shareholders present at the meeting.

To Mr. Hengky Susanto, we express our appreciation for the contribution he has made while serving as Independent Commissioner.

Appreciation

The Board of Commissioners is very aware that everything that has been achieved cannot be separated from the support of stakeholders. Therefore, we express our deepest gratitude to all stakeholders for the trust given, so that the Company can go through every difficult and challenging period well.

Appreciation and thanks are also conveyed for the dedication that has been poured out by the Board of Directors, management and all employees for the contribution and dedication that has been given to achieve the Company's goals.

Hopefully the Company can continue to provide added value and greater benefits for shareholders, employees, customers, business partners and all stakeholders in the future.



Arief Sugiyo

Komisaris Utama | Chairman



Ibnu Dody Prayitno

Komisaris | Independent
Independen | Commissioner

Momong Irnawan

Direktur Utama
Managing Director



LAPORAN DIREKSI

Board of Director's Report

Seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan yang terhormat. Puji Syukur kami panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa, atas berkat rahmatNya, Perseroan berhasil melalui tahun 2022 dengan baik ditengah tantangan perlambatan perekonomian global.

Perubahan tatanan geopolitik dengan adanya konflik Rusia-Ukraina menimbulkan krisis ekonomi baru. Gangguan rantai pasokan membuat harga komoditas pangan dan energi naik berdampak tidak hanya pada pelemahan ekonomi global, namun juga pada tingginya tingkat inflasi global. Tingkat inflasi global sampai dengan akhir tahun 2022 mencapai 8,8%, meningkat signifikan dibandingkan tingkat inflasi di tahun 2021 yang hanya sebesar 4,7%.

Sebagai bagian dari perekonomian global, Indonesia juga turut merasakan dampak dari ketidakpastian ekonomi global. Perubahan tatanan geopolitik tersebut tentu menjadi tantangan utama bagi kinerja pemulihan ekonomi nasional. Kenaikan harga pangan, bahan baku industri, dan energi sebagai dampak dari gangguan rantai pasokan serta potensi lonjakan inflasi global memberi tekanan pada beberapa industri serta sektor keuangan domestik.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), laju Inflasi Indonesia sepanjang tahun 2022 mencapai 5,51%, lebih tinggi dari target pemerintah sebesar 3,0+1% dan jauh lebih tinggi dibandingkan inflasi tahun 2021 sebesar 1,87% dan inflasi Tahun 2020 sebesar 1,68%.

Our Honorable shareholders and stakeholders. Our thanks to God Almighty, with His blessings, the Company has successfully passed 2022 amidst the challenges of a global economic slowdown.

Changes in the geopolitical order due to the Russia-Ukraine conflict have created a new economic crisis. Supply chain disruptions have increased the prices of food and energy commodities, not only weakening the global economy, but also causing high levels of global inflation. The global inflation rate until the end of 2022 reached 8.8%, a significant increase compared to the inflation rate in 2021 which was only 4.7%.

As part of the global economy, Indonesia also felt the impact of global economic uncertainty. This change in the geopolitical order is certainly a major challenge for the performance of national economic recovery. Rising prices for food, industrial raw materials and energy as a result of supply chain disruptions and a potential spike in global inflation put pressure on several industries and the domestic financial sector.

Based on data from the Central Statistics Agency (BPS), Indonesia's inflation rate throughout 2022 reached 5.51%, higher than the government's target of 3.0+1% and far higher than inflation in 2021 of 1.87% and inflation in 2020 of 1.68%.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Peningkatan inflasi tersebut salah satunya disebabkan oleh kebijakan pemerintah di tahun 2022 melalui penyesuaian harga BBM bersubsidi dan harga elpiji non subsidi dan kenaikan pajak pertambahan nilai yang menimbulkan dampak lanjutan terutama pada harga bahan pokok dan biaya transportasi. Dengan tingkat penghasilan yang masih relatif stagnan, masyarakat terutama kalangan ekonomi menengah bawah lebih mengutamakan belanja kebutuhan pokok dan menunda kebutuhan lainnya yang tidak mendesak.

Namun, dengan fundamental ekonomi yang cukup kuat, ekonomi Indonesia masih dapat tumbuh cukup baik di tahun 2022. Ekonomi Indonesia tahun 2022 tumbuh sebesar 5,31%, lebih tinggi dibanding pertumbuhan ekonomi tahun 2021 sebesar 3,70%. Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut terutama dikontribusikan oleh peningkatan konsumsi rumah tangga yang sebelumnya tertahan selama COVID-19.

Di sisi lain, pengendalian pandemi di Indonesia semakin baik. Penerapan protokol kesehatan, pelaksanaan vaksinasi yang masif, dan penanganan kasus suspek COVID-19 yang cepat dan tepat membuat Indonesia berani menyatakan bertransisi dari pandemi ke endemi. Pada 30 Desember 2022, pemerintah resmi mencabut pemberlakuan pembatasan kegiatan masyarakat (PPKM) di seluruh wilayah Indonesia.

This increase in inflation is partly due to government policies in 2022 through adjustments to subsidized fuel prices and non-subsidized LPG prices and an increase in value added tax which has a further impact, especially on prices of basic commodities and transportation costs. With income levels that are still relatively stagnant, the community, especially the lower middle class, prioritizes spending on basic needs and postpones other non-urgent needs.

However, with fairly strong economic fundamentals, the Indonesian economy can still grow quite well in 2022. The Indonesian economy in 2022 will grow by 5.31%, higher than the economic growth in 2021 of 3.69%. This relatively high economic growth was mainly contributed by an increase in household consumption which was previously restrained during COVID-19.

On the other hand, the control of the pandemic in Indonesia is getting better. Implementation of health protocols, implementing massive vaccinations, and handling suspected cases of COVID-19 quickly and precisely has made Indonesia bold in declaring a transition from pandemic to endemic. On December 30, 2022, the government officially lifted the implementation of restrictions on community activities (PPKM) in all regions of Indonesia.

Sejalan dengan kondisi tersebut, pertumbuhan sektor properti di Indonesia mulai menunjukkan tren positif. Hal ini terjadi seiring dengan mulai pulihnya sektor ekonomi dan aktivitas masyarakat yang berangsur normal pasca pandemi covid-19.

Hal tersebut ditunjang dengan support pemerintah melalui beberapa kebijakan seperti DP 0% pada kredit pembiayaan properti serta kebijakan untuk melanjutkan relaksasi pada rasio Loan To Value / Financing To Value (LTV/FTV) kredit atau pembiayaan properti menjadi paling tinggi 100% yang berarti konsumen bisa mengajukan pinjaman kredit penuh sebesar nilai properti yang akan dibeli. Hal tersebut diharapkan bisa semakin mendorong pertumbuhan sektor properti.

Strategi dan Kebijakan Strategis

Merespon kondisi bisnis yang penuh tantangan namun juga menghadirkan peluang yang menjanjikan, jajaran Pengurus Perseroan baru yang terhitung menjabat sejak Agustus 2022, terus menggalakkan semangat "Level Up" untuk perubahan ke arah yang semakin baik dan memaksimalkan potensi untuk menjadi landasan pacu meraih capaian yang maksimal di tahun mendatang. Direksi bersama dengan Dewan Komisaris merumuskan strategi bisnis yang agresif dan tepat yang berfokus pada inisiatif strategis dalam menghadapi kondisi usaha.

In line with these conditions, the growth of the property sector in Indonesia began to show a positive trend. This is happening in line with the recovery of the economic sector and community activities which are gradually returning to normal after the Covid-19 pandemic.

This is also supported by government support through the existence of several policies such as a 0% DP on property financing loans and a policy to continue relaxation on the Loan To Value / Financing To Value (LTV / FTV) ratio for credit or property financing to a maximum of 100%, which means consumers can apply for a full credit loan for the value of the property to be purchased. This is expected to further encourage the growth of the property sector.

Strategies and Strategic Policies

Responding to business conditions that are full of challenges but also present promising opportunities, the new Board of Management of the Company who have been served since August 2022, intensively promote the spirit of "Level Up" to initiate changes for the better and maximize the potential to become a runway for maximum achievements in the coming year. The Board of Directors together with the Board of Commissioners formulate an aggressive and appropriate business strategy that focuses on strategic initiatives in dealing with business conditions.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen dan Pembahasan
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Perseroan mengedepankan konsep perumahan green living sebagai respon atas perubahan gaya hidup new normal yang semakin sadar pentingnya memiliki rumah dengan prioritas aspek kenyamanan dan lingkungan sekitar yang mendukung kualitas dan kesehatan hidup. Penerapannya antara lain dengan fitur ramah lingkungan seperti jendela berukuran besar, ceiling yang tinggi, dan sistem ventilasi silang yang dapat mengurangi penggunaan lampu pada siang hari dan penyejuk ruangan

Perseroan juga mengintensifkan aktivitas pemasaran dan penjualan melalui platform teknologi digital antara lain memanfaatkan platform CRM (Customer Relation Management) yang mengintegrasikan website dan media sosial serta menggandeng agen broker guna menjangkau target market yang lebih luas. Perseroan menerapkan Customer Service Focus sebagai salah satu strategi untuk meningkatkan kepuasan pelanggan. Selain mengoptimalkan fasilitas andalan pada unit usaha properti yaitu Amaya Care yang sangat mempermudah penghuni dalam aktivitas sehari-hari, Perseroan juga melakukan beberapa inovasi seperti melakukan program sales transformation dan menyediakan opsi facade baru untuk memberikan pilihan yang lebih variatif.

Perseroan tengah menyiapkan pembangunan Fase 4 pada Amaya Home Resort serta strategi Land Bank Growth dan kerjasama pengelolaan lahan di area bisnis strategis yang sedang menjadi tren saat ini. Sebagai wujud ekspansi bisnis yang agresif namun masih sesuai dengan core bisnis, Perseroan berencana mengembangkan lini bisnis baru yaitu SATU Real Estate yang bergerak dibidang penjualan secondary house.

The Company puts forward the concept of green living housing as a response to changes in the new normal lifestyle which are increasingly aware of the importance of owning a home by prioritizing aspects of comfort and the surrounding environment that supports quality and health of life. Application of environmentally friendly features such as large windows, high ceilings, and a cross-ventilation system that can reduce the use of lights during the day as well as air conditioning.

The company is also intensifying marketing and sales activities through digital technology platforms, including utilizing the CRM (Customer Relation Management) platform which integrates websites and social media and cooperates with broker agents to reach a wider target market. The Company implements Customer Service Focus as a strategy to increase customer satisfaction. In addition to optimizing the mainstay facilities in the property business unit, namely Amaya Care, which greatly facilitates residents in their daily activities, the Company has also carried out several innovations such as conducting a sales transformation program and providing new facade options to provide more varied choices.

The company is preparing for Phase 4 development of the Amaya Home Resort as well as the Land Bank Growth strategy and land management cooperation in strategic business areas which are currently becoming a trend. As a form of aggressive business expansion but still in accordance with the core business, the Company plans to develop a new line of business, namely SATU Real Estate which is engaged in selling secondary houses.

Pada lini bisnis perhotelan, untuk memaksimalkan pengalaman dan kepuasan pelanggan, beberapa inisiatif strategis yang dilakukan adalah menyediakan guest comment dengan system QR code agar tamu lebih mudah dalam menyampaikan saran dan penilaiannya atas pelayanan hotel. Selain itu prosedur departure comment juga dilakukan saat tamu melakukan check out. Hal ini dilakukan guna mendapatkan masukan dari tamu serta hotel dapat selalu memperbaiki kualitas pelayanannya. Selain secara kontinyu melakukan perawatan dan perbaikan pada fasilitas kamar dan gedung termasuk dengan instalasi penunjang guna kelancaran operasional serta keamanan dan kenyamanan tamu, hotel menyajikan experience breakfast dengan local authentic menu, dimana tamu dapat menikmati makanan khas tradisional dan juga membuat program City Tour bekerjasama dengan vendor tour guide, sebagai daya tarik tambahan bagi tamu hotel yang memberikan kesempatan untuk mengeksplor wisata di Semarang selama mereka menginap di hotel.

In the hospitality business line, to maximize customer experience and satisfaction, several strategic initiatives have been carried out, namely providing guest comments with a QR code system so that it is easier for guests to submit suggestions and evaluate hotel services. In addition, the departure comment procedure is also carried out when guests check out. This is done in order to get input from guests and the hotel can always improve the quality of its service.

Apart from continuously carrying out maintenance and repairs to room and building facilities including supporting installations for smooth operation as well as guest safety and comfort, the hotel serves an experience breakfast with a local authentic menu, where guests can enjoy traditional specialties and also make a City Tour program in collaboration with vendors. tour guide, as an additional attraction for hotel guests who provide the opportunity to explore tourism in Semarang during their stay at the hotel.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perseroan menyusun rencana untuk pembangunan Rooftop Café & bar serta smoking area di Allstay Hotel Semarang sebagai inisiatif untuk meningkatkan pendapatan dari sisi lini bisnis hotel.

Strategi lain yang dijalankan Perseroan adalah melakukan penguatan internal melalui pengembangan sumber daya manusia, efisiensi biaya operasional, peningkatan kualitas produk dan jasa untuk mendorong kinerja operasional dan keuangan. Perseroan menyusun strategic house secara menyeluruh untuk mendorong Tata Kelola Perusahaan yang sesuai dengan prinsip GCG (Good Corporate Governance) dan pengelolaan kinerja sumber daya manusia yang didukung dengan pengembangan sistem dan teknologi sehingga memenuhi standar korporasi perusahaan berskala nasional. Perseroan meyakini strategi ini dapat mengantarkan Perseroan untuk selalu siap menghadapi berbagai tantangan.

Peranan Direksi Pada Perumusan dan Implementasi Strategi

Direksi merumuskan strategi Perseroan dan target kinerja yang tepat sesuai kebutuhan pengembangan Perseroan, dengan mempertimbangkan saran dan rekomendasi Dewan Komisaris, serta memperhatikan faktor eksternal dan internal.

The company is preparing a plan for the construction of a Rooftop Café & bar as well as a smoking area at Allstay Hotel Semarang as an initiative to increase revenue from the hotel business line.

Another strategy implemented by the Company is to carry out internal strengthening through human resource development, operational cost efficiency, product and service quality improvement to boost operational and financial performance. The Company prepares a strategic house as a whole to encourage Corporate Governance in accordance with the principles of GCG (Good Corporate Governance) and human resource performance management supported by system and technology development so that it meets national corporate standards. The Company believes this strategy can lead the Company to always ready to face various challenges.

Role of the Board of Directors in the Formulation and Implementation of Strategies

The Board of Directors formulates the Company's strategies and appropriate performance targets according to the Company's development needs, taking into account the suggestions and recommendations of the Board of Commissioners, as well as taking into account external and internal factors.

Direksi memiliki peranan penting dalam memastikan pelaksanaan strategi Perusahaan agar sesuai dengan rencana. Oleh karena itu, Direksi melakukan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan pengelolaan Perusahaan dan pencapaian kinerja baik secara operasional maupun finansial serta Direksi akan mengawasi implementasi strategi dan kebijakan yang telah ditetapkan agar mampu beradaptasi selaras dengan dinamika bisnis.

Guna memastikan strategi Perseroan dapat diimplementasikan dengan baik, maka Direksi dengan Dewan Komisaris beserta manajemen rutin mengadakan rapat internal guna pemantauan implementasi strategi Perseroan tersebut, apakah berjalan efektif atau tidak dan mengambil langkah korektif jika diperlukan. Proses ini merupakan upaya Direksi dalam mengimplementasikan prinsip kehati-hatian atas segala kebijakan dan keputusan yang telah diambil.

Kinerja Perseroan 2022

Ditengah berbagai tantangan yang dihadapi sepanjang tahun 2022, Perseroan masih dapat membukukan kinerja yang baik.

The Board of Directors has an important role in ensuring the implementation of the Company's strategy is in accordance with the plan. Therefore, the Board of Directors regularly monitors the development of the Company's management and achievement of performance both operationally and financially and the Board of Directors will oversee the implementation of the strategies and policies that have been set so that they are able to adapt in line with business dynamics.

In order to ensure that the Company's strategy can be implemented properly, the Board of Directors and the Board of Commissioners along with management routinely hold internal meetings to monitor the implementation of the Company's strategy, whether it is running effectively or not and taking corrective steps if necessary. This process is an effort by the Board of Directors to implement the precautionary principle for all policies and decisions that have been taken.

Company Performance 2022

In the midst of various challenges faced throughout 2022, the Company was still able to record optimal performance.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perseroan mencatatkan kinerja Perseroan dari sisi pendapatan naik 49,8% atau sebesar Rp. 10.691.369.856 dari tahun 2021. Kenaikan ini sejalan dengan pencapaian unit bisnis yang juga mengalami kenaikan yang cukup signifikan dari tahun sebelumnya, tercatat dari unit properti mengalami kenaikan pendapatan sebesar 46,7% yaitu senilai Rp. 5.061.230.600 dari sebelumnya Rp. 10.841.641.336. Perseroan juga mencatatkan penurunan kerugian sebelum pajak sebesar 55,3% atau senilai Rp. 9.969.877.554 dibandingkan tahun lalu.

Seiring dengan kenaikan pendapatan, Perseroan mencatatkan kenaikan beban langsung dari Rp. 18.020.153.992 menjadi Rp. 20.485.073.307 per akhir Desember 2022. Hal ini tetap membuat Perseroan menunjukkan kenaikan yang signifikan pada laba kotor dari Rp. 3.452.704.715 pada tahun 2021 menjadi laba kotor sebesar Rp. 11.679.155.256 pada tahun 2022. Setelah dikurangi berbagai beban yang dapat diefisienkan, Perseroan mampu mengurangi kerugian hingga 52,9% dari (Rp. 17.040.571.452) menjadi (Rp. 8.024.720.094) di tahun 2022. Disisi lain, jumlah liabilitas menurun sejumlah Rp. 13.459.578.739 dari Rp. 190.320.811.993 pada Desember 2021 menjadi Rp. 176.861.233.254 pada Desember 2022.

The company recorded that the company's performance in terms of revenue increased by 49.8% or Rp. 10,691,369,856 from 2021. This increase was in line with the achievement of business units which also experienced a significant increase from the previous year, it was recorded that the property unit experienced an increase in income of 46.7%, amount increase Rp. 5,061,230,600 from the previous Rp. 10,841,641,336. The company also recorded a decrease in loss before tax of 55.3% or Rp. 9,969,877,554 compared to last year.

Along with the increase in revenue, the Company recorded an increase in direct expenses from Rp. 18,020,153,992 to Rp. 20,485,073,307 as of the end of December 2022. This still makes the Company show a significant increase in gross profit from Rp. 3,452,704,715 in 2021 to a gross profit of Rp. 11,679,155,256 in 2022. After deducting various expenses that can be streamlined, the Company was able to reduce losses by up to 52.9% from (Rp. 17,040,571,452) to (Rp. 8,024,720,094) in 2022. On the other hand, total liabilities amount decreased of Rp. 13,459,578,739 from Rp. 190,320,811,993 in December 2021 to Rp. 176,861,233,254 in December 2022.

Perseroan juga mencatat penurunan aset sekaligus disertai dengan perbaikan yang signifikan pada liabilitas jangka panjangnya. Penurunan aset ini tercatat sebesar 8,3%, sedangkan liabilitasnya tercatat mengalami penurunan sebesar 15,6%. Kemudian dari unit bisnis hotel, Perseroan meraih pendapatan sebanyak Rp. 9.659.870.297 pada tahun 2022 untuk Allstay Hotel Semarang yang lebih tinggi 37,3 % dari tahun sebelumnya yaitu Rp. 7.036.892.181. Allstay Ecotel Yogyakarta juga mengalami kenaikan pesat sebesar 78,8% dari Rp. 2.430.814.301 pada tahun 2021 menjadi Rp. 4.346.876.361 pada tahun 2022. Sedangkan NOP Allstay Hotel Semarang tercatat naik sebesar 55,4% dari tahun lalu dan Allstay Ecotel Yogyakarta berhasil naik sebesar 329,1%.

Tantangan Yang Dihadapi

Perseroan senantiasa berhati-hati seiring dengan tantangan bisnis yang dipandang masih akan terus berkejang. Kekhawatiran tersebut terutama dilatarbelakangi oleh kondisi perekonomian global yang diproyeksikan berpotensi menemui berbagai tantangan. Beberapa kendala yang dihadapi dalam tahun 2022 antara lain :

The company also recorded a decline in assets accompanied by a significant improvement in its long-term liabilities. The decline in these assets was recorded at 8.3%, while liabilities were recorded to have decreased by 15.6%. Then from the hotel business unit, the Company earned Rp. 9,659,870,297 in 2022 for Allstay Hotel Semarang which is 37.3% higher than the previous year, amount of Rp. 7,036,892,181. Allstay Ecotel Yogyakarta also experienced a rapid increase of 78.8% from Rp. 2,430,814,301 in 2021 to Rp. 4,346,876,361 in 2022. Meanwhile, the NOP of Allstay Hotel Semarang recorded an increase of 55.4% from last year and Allstay Ecotel Yogyakarta managed to increase by 329.1%..

Challenges Faced

The company is always careful in line with business challenges which are seen to continue to fluctuate. This concern is mainly motivated by global economic conditions which are projected to have the potential to encounter various challenges.

Some of the obstacles faced in 2022 include:

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Ancaman resesi perekonomian global yang dipicu dari krisis pangan, krisis energi, krisis finansial, sebagai dampak konflik geopolitik. 2. Kenaikan harga bahan bangunan. 3. Masalah perizinan / birokrasi regulasi (perubahan IMB menjadi PBG) 4. Kenaikan suku bunga KPR 5. Subsidi PPN DTP berakhir di bulan September dan belum ada kebijakan untuk diperpanjang kembali | <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>The threat of a global economic recession triggered by the food crisis, energy crisis, financial crisis, as a result of geopolitical conflicts.</i> 2. <i>Increase in the price of building materials.</i> 3. <i>Problems with permits / regulatory bureaucracy (change from IMB to PBG)</i> 4. <i>Increase in mortgage interest rates</i> 5. <i>The DTP VAT subsidy ends in September and there is no policy to extend it again</i> |
|--|--|

Prospek Usaha Tahun 2023

Prospek sektor properti tahun 2023 diprediksi masih bergerak positif sejalan dengan proyeksi IMF bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh hingga 5% pada tahun 2023. Meskipun suku bunga Bank Indonesia (BI) masih fluktuatif, namun sektor properti tetap menjadi favorit karena didukung tingginya kebutuhan akan hunian baik untuk rumah tinggal maupun hunian sebagai obyek investasi.

Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), kebutuhan properti khususnya hunian masih cukup besar. Backlog atau kekurangan pasokan rumah di Indonesia saat ini masih tinggi yakni mencapai 12,75 juta unit selain itu setiap tahun terdapat tambahan sekitar 800.000 keluarga baru yang membutuhkan hunian.

Business Prospects for 2023

The prospects for the property sector in 2023 are predicted continue to move positively in line with the IMF's projection that Indonesia's economic growth will grow by up to 5% in 2023. Even though Bank Indonesia (BI) interest rates are still fluctuating, the property sector remains a favorite because it is supported by the high demand for good housing for residential or residential as an investment object.

Based on data from the Ministry of Public Works and Public Housing (PUPR), the need for property, especially housing, is still quite large. The backlog or shortage of housing supply in Indonesia is currently still high, reaching 12.75 million units. In addition, every year there are an additional 800,000 new families who need housing.

Flash Report Rumah123.com mencatat, bulan Februari 2023 harga rumah di Indonesia mengalami kenaikan sebesar 2,9% secara tahunan (year on year) dibandingkan Januari 2022 lalu. Kenaikan harga tahunan juga terjadi di hampir semua kota besar lainnya, demikian halnya dengan Semarang yang mengalami kenaikan cukup tinggi mencapai 6,2%. Kenaikan harga ini merupakan bentuk respon positif dari peningkatan permintaan hunian di masyarakat dalam satu tahun terakhir.

Selanjutnya tren positif tersebut juga terjadi lantaran infrastruktur di Kota Ungaran juga terus mengalami pertumbuhan dengan proyek Jateng Valley yang diklaim merupakan taman wisata terbesar se-Asia dan berbagai keunggulan lain seperti terletak di titik simpul jalan Tol Trans Jawa yang menghubungkan berbagai provinsi dan kota besar di pulau Jawa.

Selain itu minat permintaan rumah di Ungaran terus tumbuh karena ditunjang aksesibilitas fasilitas dan infrastruktur publik yang semakin memadai, tentu ini akan terus meningkat seiring berkembangnya Kota Ungaran.

Posisi Semarang sebagai destinasi wisata yang terkemuka dan berdampak baik oleh pembangunan tol Yogyakarta - Bawen yang akan mendukung konektivitas pada wilayah segitiga emas (Yogyakarta, Solo, Semarang) yang mana tol ini ditargetkan konstruksinya rampung pada akhir 2023 dan beroperasi komersial seluruhnya pada 2024 mendatang. Dengan adanya tol ini membuat Kota Semarang menjadi semakin strategis dan akan semakin menarik di mata konsumen properti dan hotel.

Flash Report Rumah123.com notes that in February 2023 house prices in Indonesia increased by 2.9% on an annual basis (year on year) compared to last January 2022. Annual price increases also occurred in almost all other major cities, as was the case with Semarang, which experienced a quite high increase reaching 6.2%. This price increase is a form of positive response to the increase in demand for housing in the community in the past year.

Furthermore, this positive trend also occurs because the infrastructure in Ungaran City also continues to grow with the Central Java Valley project which is claimed to be the largest tourist park in Asia and various other advantages such as being located at the node of the Trans Java Toll road which connects various provinces and major cities on the Java island.

In addition, interest in demand for houses in Ungaran continues to grow because it is supported by increasingly adequate accessibility of public facilities and infrastructure, of course this will continue to increase as the city of Ungaran develops.

Semarang's position as a leading tourist destination has been affected both by the construction of the Yogyakarta - Bawen toll road which will support connectivity in the golden triangle area (Yogyakarta, Solo, Semarang) where this toll road is targeted to be completed by the end of 2023 and fully operational commercially in 2024. The existence of this toll road makes the city of Semarang even more strategic and will be more attractive in the eyes of property and hotel consumers..

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Begitu juga dengan kinerja industri pariwisata dan perhotelan yang diproyeksikan akan tetap terjaga dengan dipicu oleh meningkatnya mobilitas masyarakat seiring dengan penghapusan kebijakan pembatasan kegiatan masyarakat sejak akhir tahun 2022.

Mencermati tantangan dan peluang tersebut, Perseroan optimis rancangan strategi terukur yang disusun Direksi sudah tepat dan berpotensi positif terhadap pertumbuhan kinerja Perseroan. Kami berkeyakinan bahwa Perseroan akan dapat memanfaatkan setiap peluang melalui pengambilan keputusan yang gesit serta keunggulan produk dan diferensiasi layanan operasional yang berkualitas. Optimisme ini tidak hanya diharapkan dapat mengamankan pertumbuhan bisnis yang sehat, namun juga mendukung pencapaian kesinambungan usaha jangka panjang.

Likewise, the performance of the tourism and hotel industry is projected to be maintained triggered by increased community mobility in line with the removal of the policy of limiting community activities since the end of 2022.

Observing these challenges and opportunities, The company is optimistic that the measurable strategy designed by the Board of Directors is appropriate and has positive potential for the growth of the Company's performance. We believe that the Company will be able to take advantage of every opportunity through agile decision making as well as product excellence and quality operational service differentiation. This optimism is not only expected to secure healthy business growth, but also to support the achievement of long-term business sustainability.

Pandangan atas Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik sangat penting diterapkan oleh perusahaan dengan tujuan untuk mengoptimalkan value perusahaan agar memiliki daya saing yang kuat serta mendorong pengelolaan secara profesional, efisien dan efektif untuk memperkuat kepercayaan dari seluruh pemangku kepentingan. Penerapan prinsip GCG merupakan landasan terbentuknya sistem, struktur, dan budaya perusahaan yang fleksibel serta adaptif atas perubahan lingkungan bisnis yang kompetitif. Direksi meyakini penerapan tata kelola perusahaan yang baik dapat mendukung tercapainya tujuan perusahaan baik dalam hal pertumbuhan usaha, profitabilitas dan keberlangsungan secara jangka panjang. Karena itulah jajaran manajemen Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik di lingkungan perusahaan.

Perubahan Komposisi Direksi

Susunan Direksi Perseroan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tahun buku 2021 yang diselenggarakan pada tanggal 3 Agustus 2022 adalah :

Direktur Utama : Momog Irnawan
 Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana

Views of Sustainability Governance Implementation

The principles of good corporate governance are very important for companies to implement with the aim of optimizing corporate values so that they have strong competitiveness and encourage professional, efficient and effective management to strengthen the trust of all stakeholders. The application of GCG principles is the basis for the formation of systems, structures and corporate culture that are flexible and adaptive to changes in the competitive business environment. The Board of Directors believes that the implementation of good corporate governance can support the achievement of company goals both in terms of business growth, profitability and long-term sustainability. That's why the Company's management is committed to continuously improving the quality of implementing Good Corporate Governance within the company

Changes in Board of Directors Composition

The composition of the Company's Board of Directors based on the decision of the Company's Annual General Meeting of Shareholders for the 2021 fiscal year which will be held on August 3, 2022 is:

*Managing Director : Momog Irnawan
 Director : Leo Agung Vito Wicaksana*

01

Iktisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perubahan komposisi Direksi tersebut merupakan tindak lanjut hasil keputusan RUPS yang telah disepakati oleh mayoritas pemegang saham yang hadir dalam rapat.

Kepada Bapak Johan Prasetyo Santoso dan Ibu Hanna Priskilla Rahardja, kami menyampaikan apresiasi atas kontribusi yang telah diberikan selama menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan.

Apresiasi

Direksi mengucapkan terima kasih kepada Dewan Komisaris, Pemegang Saham, serta para pemangku kepentingan lainnya yang telah memberikan dukungan dan kepercayaan terhadap Perseroan di berbagai situasi. Kami berkomitmen untuk meningkatkan kualitas pengelolaan perusahaan, menjalankan kebijakan strategis yang tepat, serta memanfaatkan peluang dengan optimal sehingga Perseroan dapat meraih pertumbuhan yang lebih baik di masa mendatang

The changes in the composition of the Board of Directors are a follow-up to the resolutions of the GMS which were agreed upon by the majority of shareholders present at the meeting. To Mr. Johan Prasetyo Santoso and Mrs. Hanna Priskilla Rahardja, we express our appreciation for the contributions that have been made while serving as members of the Company's Board of Directors.

Appreciation

The Board of Directors would like to thank the Board of Commissioners and all Shareholders who have provided support and trust in the Company in various situations. We are committed to improving the quality of company management, implementing the right strategic policies, and optimally taking advantage of opportunities so that the Company can achieve better growth in the future.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report



**Leo Agung
Vito Wicaksana**
Direktur | Director



Momong Irnawan
Direksi Utama | Managing Director

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile



Informasi Umum Perusahaan

General Information



Nama Perusahaan <i>Name of Company</i>	PT KOTA SATU PROPERTI Tbk
Alamat Perusahaan <i>Company's Address</i>	Jl. MT Haryono Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Kabupaten Semarang - 50511
Kantor Pusat <i>Head Office</i>	Jl. Veteran No.51, Allstay Hotel Semarang - 50231
Telepon / Phone	+62 24 8311 0011
Fax	+62 24 7690 1749
Website	www.kotasatuproperti.com
Email	corsec@kotasatu.com
Kode Saham <i>Thicker</i>	SATU

Tanggal Pendirian <i>Date of Establishment</i>	3 Oktober 2012 October 03, 2012
Dasar hukum Pendirian <i>Legal Basis of Establishment</i>	Akta no. 6 Tanggal 3 Oktober 2012 Deed No.6 dated October 03,2012
Bursa Tempat Saham Dicatatkan <i>Stock Exchange Listings</i>	Bursa Efek Indonesia (BEI) Indonesia Stock Exchange (IDX)
Keanggotaan Organisasi Industri <i>Organizational Industry Membership</i>	Real Estate Indonesia (REI)

Modal Dasar
Authorized Capital

Rp. 300.000.000.000,-
Tiga Ratus Miliar Rupiah / Three Hundred Billion Rupiah

Modal Ditempatkan & Disetor Penuh
Authorized Capital

Rp. 131.250.000.000,-
Seratus Tiga Puluh Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah /
One Hundred Thirty-one Billion and Two Hundred Fifty Million Rupiah

Visi dan Misi

Vision and Mission

VISION

Number one in delivering superior performance through SATU philosophy

MISSION

Synergy, internal & external for sustainable best result

Automation, by digital system for professional business operation

Talent development, as continuous organization growth and best place to work

Unique concept, for competitive and profitable business

Nilai Perusahaan

Corporate Value

Profit :

Mencapai kemandirian finansial secara organik.

Profit:

Achieve organic financial independence.

Professional :

Memberikan pelayanan dan pengelolaan bisnisnya melampaui standar yang ada pada industrinya.

Professional:

Providing services and managing the business beyond the standards in the industry.

Prestige :

Bangga menjadi karyawan Kota Satu, dan bangga dengan produk Kota Satu.

Prestige:

Proud to be Kota Satu employees, and proud of Kota Satu products.

Public Oriented :

Bisnis yang dijalankan mempunyai tujuan akhir untuk Memberikan pelayanan untuk masyarakat

Public Oriented:

Businesses that are run have the ultimate goal of providing services to the community

01

Iktisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

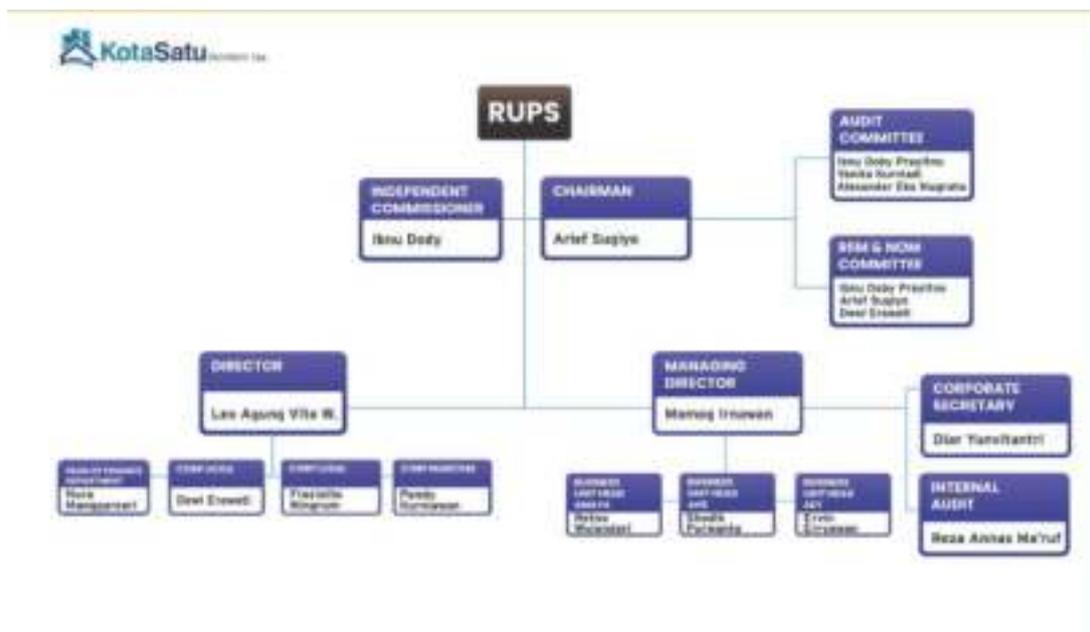
07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Struktur Group Perusahaan Company Group Structure



Struktur Organisasi Organization Structure



Sekilas Perusahaan

Company at a Galance

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perseroan”) berdiri tahun 2012 sebagaimana ternyata dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.6 tanggal 3 Oktober 2012 yang dibuat oleh Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang, dan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012

Pada tahun 2018, Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 500.000.000 saham di Bursa Efek Indonesia, dengan kode ticker SATU yang telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 5 November 2018

Perseroan berkedudukan di Kabupaten Semarang, memiliki dua core business yaitu di bidang pengembangan properti dan perhotelan. Posisi Perseroan merupakan entitas induk, atas seluruh entitas anak perusahaan yang dimiliki melalui investasi penyertaan kepemilikan saham.

PT Kota Satu Properti Tbk (“Company”) was established in 2012 pursuant to Deed of Establishment of Limited Liability Company No.6 dated October 3, 2012 by Notary Maria Yosefa Deni, S.H., in Semarang and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-58590.AH.01.01. dated November 19, 2012.

In 2018, the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 500.000.000 shares to public on the Indonesia Stock Exchange, with the ticker code SATU after obtaining an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) on November 5, 2018.

The Company is domiciled in Semarang Regency, has two core businesses, namely in property development and hospitality. The position of the Company is the parent entity, all of the subsidiary companies are owned through investment in share ownership.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Jejak Langkah

Milestone

2012

Pendirian
PT. Kota Satu Properti

2014

Pendirian
PT. Kota Satu Persada &
PT. Kota Satu Manajemen

2014

Mulai Pembangunan
Unit Rumah Fase 1 Amaya
Home Resort

2016

Mulai Beroperasi
Allstay Hotel Simpang Lima Semarang,
Bintang ★★★
Allstay Ecotel Yogyakarta,
Bintang ★★

2017

PT. Kota Satu Properti Menjadi
Holding PT. Kota Satu Persada &
PT. Kota Satu Manajemen

2021

Penandatanganan Kerjasama
dengan Bumi Sekartama

2022

Pada Bulan Agustus ada Perubahan
Susunan Pengurus Perseroan

2013

Mulai Pengembangan
Amaya Home Resort

2014

Mulai Pengembangan
Allstay Hotel Semarang &
Allstay Ecotel Yogyakarta

2015

Mulai Pengembangan
Unit Rumah Fase
2 Amaya Home Resort

2016

Diluncurkannya Fase 3
Cluster The Beverly Park - Linea
Amaya Home Resort

2018

PT. Kota Satu Properti Tbk.
Menawarkan Saham Perdana (IPO)
dengan Ticker SATU

2021

PT Kota Satu Properti Tbk
Mengembangkan
Bisnis Food & Beverage
"Geprek SmeKdon"

Kegiatan Usaha Business Lines

Kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak memiliki keterkaitan satu sama lain yaitu berusaha dalam bidang real estate; aktivitas profesional, ilmiah dan teknis; aktivitas penunjang usaha lainnya.

Adapun kegiatan usaha utama Perseroan adalah menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat, termasuk, tetapi tidak terbatas pada kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Melakukan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (spt tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen, dan bertindak sebagai pengembang;
- b. Melakukan kegiatan penjualan tanah, pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan, dan pengoperasian Kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- c. Melakukan kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat;
- d. perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat, serta pengelolaan real estat.

The business activities of the Company and its Subsidiaries are related to one another, namely doing business in the real estate sector; professional, scientific and technical activities; other business support activities.

The main business activities of the Company are to carry out businesses in the Real Estate sector, including, but not limited to the following activities:

- a. *Purchasing, selling, leasing and operating real estate whether owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibition halls, private storage facilities, malls, shopping centers and others) as well as providing houses and flats or apartment, and act as a developer;*
- b. *Carrying out activities of selling land, developing buildings for self-operation (for renting spaces in said buildings), dividing real estate into land lots without land development, and operating residential areas for movable houses;*
- c. *Conduct real estate supply activities on a fee or contract basis, including services related to real estate such as the activities of real estate agents and brokers;*
- d. *intermediary buying, selling and leasing of real estate, as well as real estate management.*

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Sedangkan kegiatan usaha penunjang perseroan adalah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Melakukan kegiatan usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah;
- b. Melakukan penyediaan sebuah gabungan jasa penunjang, seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien;
- c. Melakukan pembersihan eksterior dari semua jenis bangunan, termasuk kantor, pabrik, toko, Lembaga dan tempat bisnis dan profesional lainnya serta bangunan untuk tempat tinggal atau pemukiman multi unit, pembersihan khusus bangunan seperti pembersihan jendela, cerobong asap, dan tungku perapian kompor, tungku bakar, tempat pembakaran sampah, ketel atau alat perebus, pipa atau saluran ventilasi, pembuangan gas atau uap, jasa pembersihan jalan, dan jasa pembersihan bangunan serta industry lainnya;
- d. Melakukan penanaman, perawatan dan perbaikan taman dan kebun untuk perumahan, Gedung-gedung, tanah lapang umum dan jalan tol, aliran air dan taman lain.

While the company's supporting business activities are to carry out the following activities:

- a. Conducting business activities providing operational advice and assistance to the business world, such as business brokerage activities that manage the buying and selling of small and medium scale businesses;*
- b. Performing the provision of a mix of support services, such as general interior cleaning, garbage disposal maintenance, guarding and security, mail delivery, reception, laundry and related services to support operations within the client's facility;*
- c. Carry out exterior cleaning of all types of buildings, including offices, factories, shops, institutions and other business and professional places as well as buildings for multi-unit residences or settlements, special cleaning of buildings such as cleaning windows, chimneys, and fireplaces, stoves, furnaces, incinerator, boiler or boiler, ventilation pipes or ducts, exhaust gas or steam, road cleaning services, and cleaning of buildings and other industries;*
- d. Carry out planting, maintenance and repair of parks and gardens for housing, buildings, public fields and highways, waterways and other parks.*

Unit Usaha Business Unit

ALL STAY HOTEL SEMARANG

Berlokasi di Area Simpang Lima, tepatnya beralamat di Jalan Veteran No. 51, Semarang. Allstay Hotel Semarang sudah berdiri semenjak 26 November 2015 dan memperoleh klasifikasi hotel bintang 3.

Hotel yang mengusung tema modern lifestyle ini menargetkan pasarnya kepada kalangan pekerja kantor ataupun businessman dengan 88 kamar berbagai tipe, diantaranya :

Junior suite : 5 kamar,
family suite : 1 kamar,
Deluxe Double Room : 41 kamar,
Deluxe Twin Smoking : 12 kamar,
Deluxe Twin Non Smoking : 29 kamar,

Fasilitas lain meliputi :

Bystro restoran dengan kapasitas 60 kursi yang menyajikan menu nusantara dan western yang tersedia dari jam 06.30 - 22.00
Room service yang tersedia dari jam 10.00 - 22.00
Ruang pertemuan Sphere Room yang berlokasi di lantai 8 dengan kapasitas maksimal 200 orang,
Seruni spa dengan perawatan pijat tersedia dari jam 08.00 - 22.00
Pelayanan Laundry yang tersedia dari jam 08.00 - 21.00

ALL STAY HOTEL SEMARANG

It is located in the Simpang Lima Area, to be precise at Jalan Veteran No. 51, Semarang. Allstay Hotel Semarang has been established since 26 November 2015 and has obtained the classification of a 3-star hotel.

This hotel, which carries a modern lifestyle theme, targets its market for office workers or businessmen with 88 rooms of various types, including

*Junior suites: 5 rooms,
family suite : 1 room,
Deluxe Double Room : 41 rooms,
Deluxe Twin Smoking : 12 rooms,
Deluxe Twin Non Smoking : 29 rooms,
including*

Other facilities include:

*Bystro restaurant with a capacity of 60 seats serving Indonesian and western menus available from 06.30 - 22.00
Room service is available from 10.00 - 22.00
Sphere Room meeting room located on the 8th floor with a maximum capacity of 200 people,
Seruni spa with massage treatments is available from 08.00 - 22.00
Laundry service available from 08.00 - 21.00*

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

Hotel bintang 2+ yang terletak di dekat Plaza Ambarukmo beralamat di jalan Wahid Hasyim No. 41, Yogyakarta ini merupakan Ecotel yang mengusung tema modern lifestyle dan telah beroperasi sejak September 2016.

Sama seperti Allstay hotel Semarang ecotel ini juga memiliki jumlah kamar 88 dengan tipe : *Superior twin, Deluxe twin, Deluxe Double, Suite Room, Family Suite Room, Single, Presidential Room* dan terdapat pilihan smoking room maupun non-smoking room dengan kelebihan lain berupa letak yang strategis berada di dekat beberapa pusat wisata terkenal di Yogyakarta.

Allstay Ecotel Yogyakarta yang membidik segmen wisatawan juga menawarkan fasilitas game room yang bebas dipergunakan oleh tamu hotel untuk meningkatkan guest experience dan kenyamanan tamu hotel selama menginap. Harapannya AllStay Ecotel Yogyakarta kedepannya akan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dalam sektor penginapan, serta berkontribusi pada perkembangan pariwisata di Yogyakarta.

ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA

2+ star hotel located near Plaza Ambarukmo, having its address at Jalan Wahid Hasyim No. 41, Yogyakarta is an Ecotel which carries the theme of a modern lifestyle and has been operating since September 2016.

Just like Allstay hotel Semarang, this ecotel also has 88 rooms with types: Superior twin, Deluxe twin, Deluxe Double, Suite Room, Family Suite Room, Single, Presidential Room and there are choices of smoking rooms and non-smoking rooms with other advantages in the form of location. which is strategically located near several famous tourist centers in Yogyakarta.

Allstay Ecotel Yogyakarta which targets the tourist segment also offers game room facilities which are free to be used by hotel guests to enhance the guest experience and comfort of hotel guests during their stay. It is hoped that in the future AllStay Ecotel Yogyakarta will be able to meet the needs of the community in the accommodation sector, as well as contribute to the development of tourism in Yogyakarta.

AMAYA HOME RESORT

Perumahan berkonsep resort yang memiliki lokasi strategis tepatnya di exit tol Ungaran, dapat dijangkau hanya 15 menit dari Semarang serta bersebelahan dengan Alun-Alun kota Ungaran dimana merupakan pusat berkumpul masyarakat di Ungaran untuk melakukan berbagai aktivitas di pagi dan malam hari serta akan sangat ramai bila weekend tiba. Rencana pemerintah pusat yang akan menjadikan Ungaran sebagai kota industri, membuat kepemilikan rumah di Amaya Home Resort memiliki prospek yang semakin tinggi untuk investasi kedepan. Amaya Home Resort merupakan hunian dengan fasilitas sekelas resort yang menawarkan nuansa tempat tinggal dengan konsep hunian "a Good Life" yang mengutamakan kualitas hidup yang baik.

Amaya Home Resort memiliki beberapa tipe hunian diantaranya : Fressia 80/152, Foresta 65/120, Fontana 195/2017, Montana 135/120, Linea 65/81, Alyssa 65/120, Rosewood 52/38, serta yang terbaru adalah type Ixia 41/81 dan Ixora 78/105 dengan beragam fasilitas lain seperti Clubhouse, Amaya Care, Amaya Lifestyle. Amaya juga mengusung konsep green living untuk desain rumahnya yang ramah lingkungan dengan ceiling yang tinggi dan jendela jendela yang dibuat besar sehingga mampu mengurangi penggunaan listrik untuk menunjang kenyamanan dan kualitas hidup keluarga muda dan smart.

AMAYA HOME RESORT

Resort concept housing which has a strategic location precisely at the Ungaran toll exit, can be reached in just 15 minutes from Semarang and is adjacent to the Ungaran town square which is a community gathering center in Ungaran to carry out various activities in the morning and evening and will be very crowded on weekends arrive. The central government's plan to make Ungaran an industrial city, makes home ownership at Amaya Home Resort have higher prospects for future investment. Amaya Home Resort is a residence with resort-class facilities that offers the feel of a place to live with the residential concept of "a Good Life" which prioritizes a good quality of life.

Amaya Home Resort has several types of housing including: Fressia 80/152, Foresta 65/120, Fontana 195/2017, Montana 135/120, Linea 65/81, Alyssa 65/120, Rosewood 52/38, and the latest is the Ixia type. 41/81 and Ixora 78/105 with various other facilities such as Clubhouse, Amaya Care, Amaya Lifestyle.

Amaya also carries the concept of green living for her eco-friendly home design with high ceilings and large windows so that she can reduce electricity usage to support the comfort and quality of life for young and smart families.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Meeting Room



AMAYA HOME RESORT



ALLSTAY ECOTEL YOGYAKARTA



Profil Dewan Komisaris

Board of Commissioners Profile

ARIEF SUGIYO KOMISARIS UTAMA



KOMISARIS UTAMA *PRESIDENT COMMISSIONER*

Usia <i>Age</i>	51 tahun, per 31 Desember 2022 <i>51 years old, as of 31 Desember 2022</i>
Kewarganegaraan <i>Citizenship</i>	Indonesia <i>Indonesia</i>
Riwayat Pendidikan <i>Education Background</i>	Sarjana Manajemen Informatika di Universitas Bina Nusantara <i>Bachelor of Informatics Management at Bina Nusantara University</i>
Dasar Hukum Penunjukan <i>Legal Basis of Appointment</i>	Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 12 tanggal 23 Juni 2021 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H. <i>News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 12 dated June 23, 2021 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H</i>
Rangkap Jabatan <i>Concurrent Position</i>	Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain <i>Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies</i>
Pengalaman Kerja /Jabatan Sebelumnya <i>Work Experience/ Previous Positions</i>	PDFCI Sekuritas (1998 – 2002) Quantum Qapita Sekuritas (2002 – 2006) Senior Equity Sales Semesta Indoinvest Sekuritas (2006 – sekarang) <i>PDFCI Securities (1998 – 2002)</i> <i>Quantum Qapita Sekuritas (2002 – 2006)</i> <i>Senior Equity Sales Semesta Indoinvest Securities (2006 – now)</i>
Pengembangan Kompetensi <i>Competency Program</i>	Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2022 <i>There is no participated in training during 2022</i>
Hubungan Afiliasi <i>Affiliate Relationship</i>	Tidak memiliki hubungan afiliasi <i>Has no affiliated relationship</i>

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

IBNU DODY PRAYITNO
KOMISARIS INDEPENDEN



KOMISARIS INDEPENDEN
INDEPENDENT COMMISSIONER

Usia Age	40 tahun, per 31 Desember 2022 40 years old, as of 31 Desember 2022
Kewarganegaraan Citizenship	Indonesia Indonesia
Riwayat Pendidikan Education Background	Sarjana Hukum di Universitas 17 Agustus Semarang (2005) Bachelor of Law at 17 Agustus University Semarang (2005)
Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H. News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies
Pengalaman Kerja /Jabatan Sebelumnya	Marketing kospin SEKARTAMA (2005-2010) Asisten Manajer kospin SEKARTAMA (2010-2012) Manajer Cabang kospin SEKARTAMA (2012-2016) Manajer Operasional kospin SEKARTAMA (2016-2019) Manajer Kepatuhan kospin SEKARTAMA (2019-sekarang)
Work Experience/ Previous Positions	Marketing kospin SEKARTAMA (2005-2010) Assistant Manager kospin SEKARTAMA (2010-2012) Branch Manager kospin SEKARTAMA (2012-2016) Operational Manager kospin SEKARTAMA (2016-2019) Compliance Manager kospin SEKARTAMA (2019-sekarang)
Pengembangan Kompetensi Competency Program	Training and Business Coaching "Internal Audit" oleh Krisenko Semarang (Februari 2022) The Superpower of You oleh Yayasan Pukat Semarang (November 2022) Training and Business Coaching "Internal Audit" by Krisenko Semarang (Februari 2022) The Superpower of You by Yayasan Pukat Semarang (November 2022)
Hubungan Afiliasi Affiliate Relationship	Tidak memiliki hubungan afiliasi Has no affiliated relationship

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada tahun 2022, komposisi Dewan Komisaris Perseroan mengalami perubahan berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 3 Agustus 2022, sehubungan dengan pengangkatan Bapak Ibnu Dody Prayitno selaku Komisaris Independen, menggantikan Bapak Hengky Susanto yang mengundurkan diri.

Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris Perseroan saat ini adalah:

Komisaris Utama : Arief Sugiyo

Komisaris Independen : Ibnu Dody Prayitno

Changes in the Board of Commissioners' Composition

In 2022, the composition of the Company's Board of Commissioners underwent a change based on the GMS resolutions dated August 3, 2022, in connection with the appointment of Mr. Ibnu Dody Prayitno as Independent Commissioner, replacing Mr. Hengky Susanto who resigned.

Thus, the current composition of the Company's Board of Commissioners is:

Chairman : Arief Sugiyo

Independent Commissioner : Ibnu Dody Prayitno

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Profil Direksi

Board of Directors' Profile

MOMOG IRNAWAN
DIREKTUR UTAMA



DIREKTUR UTAMA
MANAGING DIRECTORS

Usia Age	48 tahun, per 31 Desember 2022 48 years old, as of 31 Desember 2022
Kewarganegaraan Citizenship	Indonesia Indonesia
Riwayat Pendidikan Education Background	Sarjana Ekonomi di Universitas Mahasaraswati (1999) Bachelor degree in Economics at Mahasaraswati University (1999)
Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H. News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies
Pengalaman Kerja /Jabatan Sebelumnya Work Experience/ Previous Positions	Direktur DANONE AQUA (2012-2018) Direktur Utama PT. PUTRA MUSTIKA PRIMA (2018-2020) Direktur Utama PT. RTMART GROUP INDONESIA (2020-sekarang) Director of DANONE AQUA (2012-2018) CEO PT. PUTRA MUSTIKA PRIMA (2018-2020) CEO PT. RTMART GROUP INDONESIA (2020-now)
Pengembangan Kompetensi Competency Program	ESG Risk Rating dan Material ESG Issues (MEIs) hasil kerja sama PT Bursa Efek Indonesia (BEI) dan Morningstar Sustainalytics (25 Oktober 2022) ESG Risk Rating dan Material ESG Issues (MEIs) cooperation result of PT Bursa Efek Indonesia (BEI) and Morningstar Sustainalytics (October 25, 2022)
Hubungan Afiliasi Affiliate Relationship	Memiliki afiliasi kepengurusan dengan pengendali perseroan yaitu PT Kota satu Indonesia Has a management affiliated with the controlling company, namely PT Kosa Satu Indonesia

LEO AGUNG VITO WICAKSANA

DIREKTUR



DIREKTUR *DIRECTOR*

Usia <i>Age</i>	29 tahun, per 31 Desember 2022 <i>29 years old, as of 31 Desember 2022</i>
Kewarganegaraan <i>Citizenship</i>	Indonesia <i>Indonesia</i>
Riwayat Pendidikan <i>Education Background</i>	Sarjana Ekonomi di Pelita Harapan Jakarta (2015) <i>Bachelor degree in Economics at Pelita Harapan University Jakarta (2015)</i>
Dasar Hukum Penunjukan <i>Legal Basis of Appointment</i>	Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Kota Satu Properti, Tbk no. no. 02 tanggal 3 Agustus 2022 oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H. <i>News of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) PT Kota Satu Properti, Tbk no. 02 dated August 3, 2022 by notary public Retno Hertiyanti, S.H, M.H</i>
Rangkap Jabatan <i>Concurrent Position</i>	Tidak merangkap jabatan di emiten atau perusahaan publik lain <i>Does not hold concurrent positions in other issuers or public companies</i>
Pengalaman Kerja /Jabatan Sebelumnya <i>Work Experience/ Previous Positions</i>	Humas Kospin SEKARTAMA (2015-sekarang) Komisaris PT RTMART GROUP INDONESIA (2020-sekarang) Direktur PT Rizki Piara Sejahtera (2020-sekarang) <i>Public relation of Kospin SEKARTAMA (2015-now)</i> <i>Commissioner of PT RTMART GROUP INDONESIA (2020-now)</i> <i>Director of PT Rizki Piara Sejahtera (2020-now)</i>
Pengembangan Kompetensi <i>Competency Program</i>	Belum ada pelatihan yang diikuti selama tahun 2022 <i>There is no participated in training during 2022</i>
Hubungan Afiliasi <i>Affiliate Relationship</i>	Memiliki afiliasi kepemilikan saham dengan pengendali perseroan pada PT Kota Satu Indonesia <i>Has a share ownership affiliation with the controlling company at PT Kota Satu Indonesia</i>

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada tahun 2022, komposisi Direksi Perseroan mengalami perubahan berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 3 Agustus 2022, sehubungan dengan pengangkatan Bapak Momog Irnawan sebagai Direktur Utama, menggantikan Bapak Johan Prasetyo Santoso yang mengundurkan diri. Serta pengangkatan Bapak Leo Agung Vito Wicaksana sebagai Direktur, menggantikan Ibu Hanna Priskilla Rahardja yang mengundurkan diri. Dengan demikian, komposisi Direksi Perseroan saat ini adalah:

Direktur Utama : Momog Irnawan

Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana

Changes in the Board of Commissioners' Composition

In 2022, the composition of the Company's Board of Commissioners underwent a change based on the GMS resolutions dated August 3, 2022, in connection with the appointment of Mr. Momog Irnawan as Managing Director, replacing Mr. Johan Prasetyo Santoso who resigned. As well as the appointment of Mr. Leo Agung Vito Wicaksana as Director, replacing Mrs. Hanna Priskilla Rahardja who resigned.

Thus, the current composition of the Company's Board of Directors is:

Main Director : Momog Irnawan

Director : Leo Agung Vito Wicaksana

Demografi Karyawan Employees Demographics



Table Komposisi Menurut Jabatan / Composition Based on Position

JABATAN	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA	PT KOTA SATU MANAJEMEN
Komisaris, Direktur & Manager	6	7	2
Coordinator	4	6	0
Supervisor	0	14	0
Staff	16	32	0
Non-staff	0	9	0
Jumlah	26	68	2

Table Komposisi Menurut Jenis Kelamin / Composition Based on Sex

JENIS KELAMIN	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA	PT KOTA SATU MANAJEMEN
Laki Laki	12	50	2
Perempuan	14	18	0
Jumlah	26	68	2

Table Komposisi Menurut Usia / Composition Based on Age

Usia	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA	PT KOTA SATU MANAJEMEN
> 50 tahun	2	0	0
41 - 50 tahun	6	8	1
31 - 40 tahun	11	19	0
21 - 30 tahun	7	40	1
< 21 tahun	0	1	0
Jumlah	26	68	2

Table Komposisi Menurut Jenjang Pendidikan / Composition Based on Academic Background

Tingkat Pendidikan	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA	PT KOTA SATU MANAJEMEN
S2 / S1	22	11	2
Diploma	0	22	0
SMA atau sederajat	4	35	0
Jumlah	26	68	2

Table Komposisi Menurut Status Ketenagakerjaan / Composition Based on Employee Status

Status Ketenagakerjaan	PT KOTA SATU PROPERTI TBK	PT KOTA SATU PERSADA	PT KOTA SATU MANAJEMEN
PKWT	21	67	2
PKWTT	5	1	0
Jumlah	26	68	2

Sumber Daya Manusia

Human Resources

SDM

Pemberdayaan SDM melibatkan karyawan yang memiliki talenta dan komitmen untuk dapat mengembangkan kompetensi diri dan kompetensi perusahaan melalui berbagai upaya yang dilakukan oleh perusahaan yaitu:

1. Pengintegrasian pengembangan SDM
2. Konsisten dalam memberikan pelatihan untuk karyawan
3. Memberikan fasilitas yang memadai dan yang dibutuhkan oleh karyawan sehingga kinerja dapat optimal
4. Peningkatan kualitas SDM melalui program SATU Academy yang berisi beberapa training yaitu Sales Academy, Finance Academy, Marcomm Academy, dan HR Academy

HR

HR empowerment involves employees who have the talent and commitment to be able to develop their own competence and company competence through various efforts made by the company, namely:

1. Integrate HR development
2. Consistent in providing training for employees
3. Providing adequate facilities and what employees need for optimal performance
4. Improving the quality of human resources through the SATU Academy program which contains several trainings, namely the Sales Academy, Finance Academy, Marcomm Academy, and HR Academy

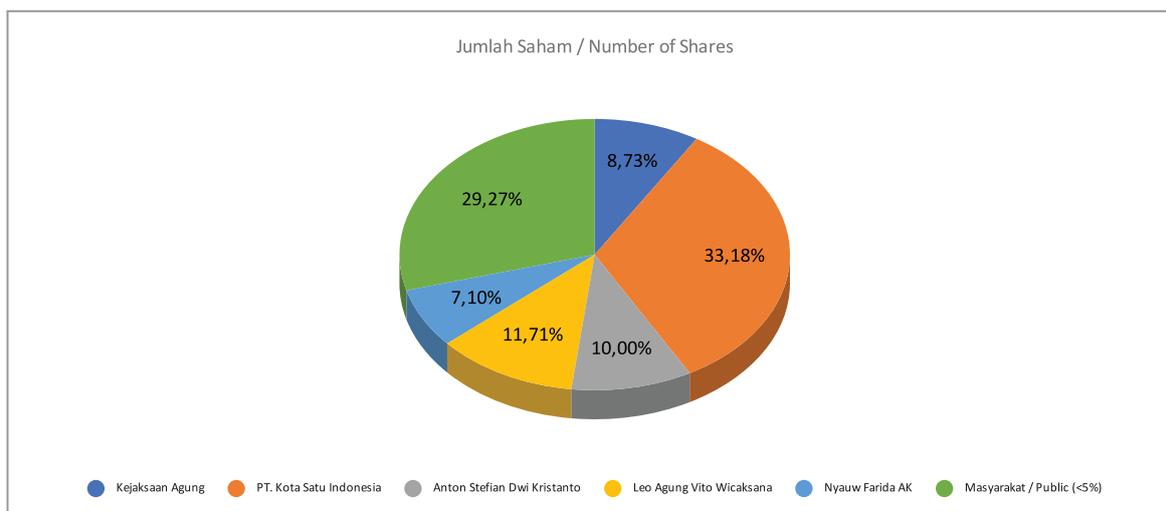
Informasi Kepemilikan Saham

Shareholding information

Data kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 berdasarkan Laporan Biro Administrasi Efek PT. Adimitra Jasa Korpora No.LB-01/SATU/012023 tertanggal 05 Januari 2023 adalah sebagai berikut :

Data on the Company's share ownership as of December 31, 2022 based on the Report of the Securities Administration Bureau of PT. Adimitra Jasa Korpora No.LB-01/SATU/012023 dated 05 January 2023 is as follows:

Nama Pemegang Saham Shareholder	Jumlah Saham Number of Shares	Presentase Percentage
Kejaksanaan Agung	120.074.300	8,73%
PT. Kota Satu Indonesia	456.250.000	33,18%
Anton Stefan Dwi Kristanto	137.500.000	10,00%
Leo Agung Vito Wicaksana	161.048.400	11,71%
Nyauw Farida AK	97.689.600	7,10%
Masyarakat / Public (<5%)	402.437.700	29,27%
Total	1.375.000.000	100%



Pemegang Saham berdasarkan Klasifikasi Lokal dan Asing
The Company's Shareholders Based On Local and Foreign Classification

Klasifikasi Classification	Jumlah Saham Number of Shares	Presentase Percentage
Institusi Lokal / Local Institutions	576.324.300	41,91
Institusi Asing / Foreign Institutions	-	-
Individu Lokal / Local Individuals	794.674.600	57,79
Individu Asing / Foreign Individuals	4.001.100	0,29
Total	1.375.000.000	100,00

Informasi pemegang saham utama dan pengendali emiten
Information on Major and Controlling Shareholders

Pemegang Saham	Seri	Nominal per Saham (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	A	100	1.250.000.000	125.000.000.000	
	B	50	3.500.000.000	175.000.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh					
PT. Kota Satu Indonesia	A	100	456.250.000	45.625.000.000	33,18
Kejaksaan Agung	A	100	120.074.300	12.007.430.000	8,73
Nyauw Farida AK	A	100	97.689.600	9.768.960.000	7,10
Anton Stefan Dwi Kristanto	A	100	12.500.000	1.250.000.000	0,91
	B	50	125.000.000	6.250.000.000	9,09
Pemegang Saham dibawah 5%	A	100	402.037.700	40.203.770.000	29,24
Kepemilikan Saham Direksi dan Komisaris					
Arief Sugiyo			400.000	40.000.000	0,03
Ibnu Dody Prayitno			0		0
Momog Irnawan			0		0
Leo Agung Vito Wicaksana			161.048.400	16.104.840.000	11,71
Jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh			1.375.000.000	131.250.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	A	100			
	B	50	3.375.000.000	168.750.000.000	

Informasi Entitas Anak

Information of Subsidiaries

ENTITAS ANAK / SUBSIDIARIES	KEPEMILIKAN SAHAM / SHARES OWNERSHIP	BIDANG USAHA / LINE OF BUSINESS	ALAMAT KANTOR / POSITION	STATUS BEROPERASI / OPERATIONAL STATUS
PT KOTA SATU PRATAMA	99,99%	ENTITAS INDUK PT KOTA SATU PERSADA Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	JAKARTA	BELUM BEROPERASI
PT KOTA SATU MANAJEMEN	99,68%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	JAKARTA	BEROPERASI
PT KOTA SATU PERSADA	16,67%	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	SEMARANG	BEROPERASI

Kronologis Pencatatan Saham

Chronology of Stock Listing

Perusahaan telah mencatatkan saham perdana di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018, dan menerbitkan sejumlah 500.000.000 (lima ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,- (Seratus Rupiah). Penawaran Umum tersebut dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perusahaan akan dicatitkan.

The Company listed its initial shares on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018, and issued a total of 500,000,000 (five hundred million) shares, each share worth a nominal value of Rp 100,- (one hundred Rupiah). The Public Offering with due regard to applicable Laws and Regulations including Capital Market regulations and Stock Exchange Regulations that apply in the place where the Company's shares will be listed.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal

Capital Market Supporting Institutions and Profesional

Notaris

Kantor Notaris Retno Hertiyanti, SH,MH
 Jl. Muradi Raya No. 66, Semarang – 50145
 Telp / Fax : 024 760 8487

Jasa yang diberikan :

Menyiapkan dan membuatkan akta-akta Berita Acara RUPS Perseroan dan akta - akta lainnya terkait dengan operasional Perseroan.

Biro Administrasi Efek

PT Adimitra Jasa Korpora
 Rukan Kirana Boutique Office
 Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5
 Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250
 Tel : 021 2936 5287 / 98 Fax : 021 2928 9961

Jasa yang diberikan :

Bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi saham.

Notary

Kantor Notaris Retno Hertiyanti, SH,MH
 Jl. Muradi Raya No. 66, Semarang – 50145
 Telp / Fax : 024 760 8487

Services provided:

Prepares and manufactures deeds of Minutes of Shareholders General Meeting of the Company and other deeds related to the Company's operations.

Share Administration Bureau

PT Adimitra Jasa Korpora
 Rukan Kirana Boutique Office
 Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5
 Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250
 Tel : 021 2936 5287 / 98 Fax : 021 2928 9961

Services provided:

Responsible for managing stock administration.

Informasi Kantor Akuntan Publik

Kantor Akuntan Publik :

Nama : Arief Jauhari
 No STTD : STTD.KAP-06/PM.22/2018
 Tanggal STTD : 15 Januari 2018

Biaya Jasa Rp. 90.000.000,000

Jasa yang diberikan :

Melaksanakan audit berdasarkan standar proses audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit.

Carry out Audit based on auditing standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Audits conducted by the Public Accountant include examination on the basis of testing, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. The audit also includes an assessment of the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as an assessment of the presentation of the financial statements as a whole. The Public Accountant is responsible for the opinions given to the audited financial statements

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

KJPP DASAÁT, YUDISTIRA DAN REKAN

Licence : 2.09.0041

Alamat :

The Manhattan Square – Mid Tower 15Th floor
unit D Jl TB.Simatupang Kav.1S Cilandak Timur

Jakarta Selatan 12560

021-27808586

Info@dyr.co.id

www.dyr.co.id

Jalan Kalicari Barat no 2 Kel. Kalicari , Kec
Pedurungan Kota Semarang, Jawa Tengah 50198

024-6700658

semarang@dyr.co.id

dyrsemarang@gmail.com

KJPP GUNTUR, EKI, ANDRI DAN REKAN

No Izin : 2.13.0116 dan KMK no 562/KM.1/2013

Alamat :

Jalan sidosermo PDK V-A no 45, Surabaya – Jawa
Timur

031-8470138/99013093

Jasa yang diberikan :

Jasa yang diberikan adalah meliputi pemeriksaan fisik, penelitian, penganalisaan data, menentukan nilai pasar dari aset tetap Perseroan dengan berpedoman pada norma-norma penilaian yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

The services provided include physical inspection, research, data analysis, determining the market value of the Company's fixed assets by referring to the applicable valuation norms, namely the Indonesian Valuation Standard (SPI) and the Indonesian Appraiser's Code of Ethics (KEPI).

Penghargaan / sertifikasi yang diterima

Awards and Certificates

Daftar penghargaan Allstay Hotel Semarang 2022 :

1. Sertifikat Bintang 3 dari PT Certifindo Wisata Utama
No. 0601 – 017/ LSU – SWU/ SK – DIR/ III/ 2022
Masa berlaku : 22 Maret 2022 – 21 Maret 2025
Sertifikat Laik Operasi PLTD
No. 9A7.0.S.DJ.307.3374.22
Masa berlaku : 18 Oktober 2022 – 18 Oktober 2027
2. Sertifikat Laik Hygiene Sanitasi dari Dinas Kesehatan
No. 031/ RM/ 33.74/ VI/ 2022
Masa berlaku : 28 Juni 2022 – 27 Juni 2025
3. Sertifikat K3 Instalasi Listrik dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 9400// VI/ 2022 tanggal 10 Juni 2022
4. Sertifikat K3 Instalasi Penyalur Petir dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 5791// IV/ 2022 tanggal 8 April 2022
1. Sertifikat K3 Motor Diesel dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 7356// V/ 2022 tanggal 28 April 2022
5. Sertifikat K3 Fire Alarm dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 6379// V/ 2022 tanggal 16 April 2022
6. Sertifikat K3 Hydrant dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 6380// V/ 2022 tanggal 16 April 2022
7. Sertifikat K3 Elevator/ Lift dari Disnakertrans Provinsi Jateng
No. 5780// IV/ 2022 tanggal 8 April 2022
No. 5782// IV/ 2022 tanggal 8 April 2022

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Nomor seri : 022.SWU.0601-017



Sertifikat

Nomor : 0601-017/LSU-SWU/SK-DIR/III/2022



Dengan ini menyatakan bahwa :

**NAMA PERUSAHAAN : PT KOTA SATU PERSADA
(ALLSTAY HOTEL)**

ALAMAT : Jl. Veteran No. 51, Semarang

Telah memenuhi syarat sebagai
Hotel Bintang 3 (Tiga)

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia No.6 Tahun 2014
tentang perubahan atas Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia
No.PM.53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel

Sertifikat ini berlaku mulai tanggal

22 Maret 2022 s/d 21 Maret 2025

Semarang, 22 Maret 2022

PT. SERTIFINDO WISATA UTAMA



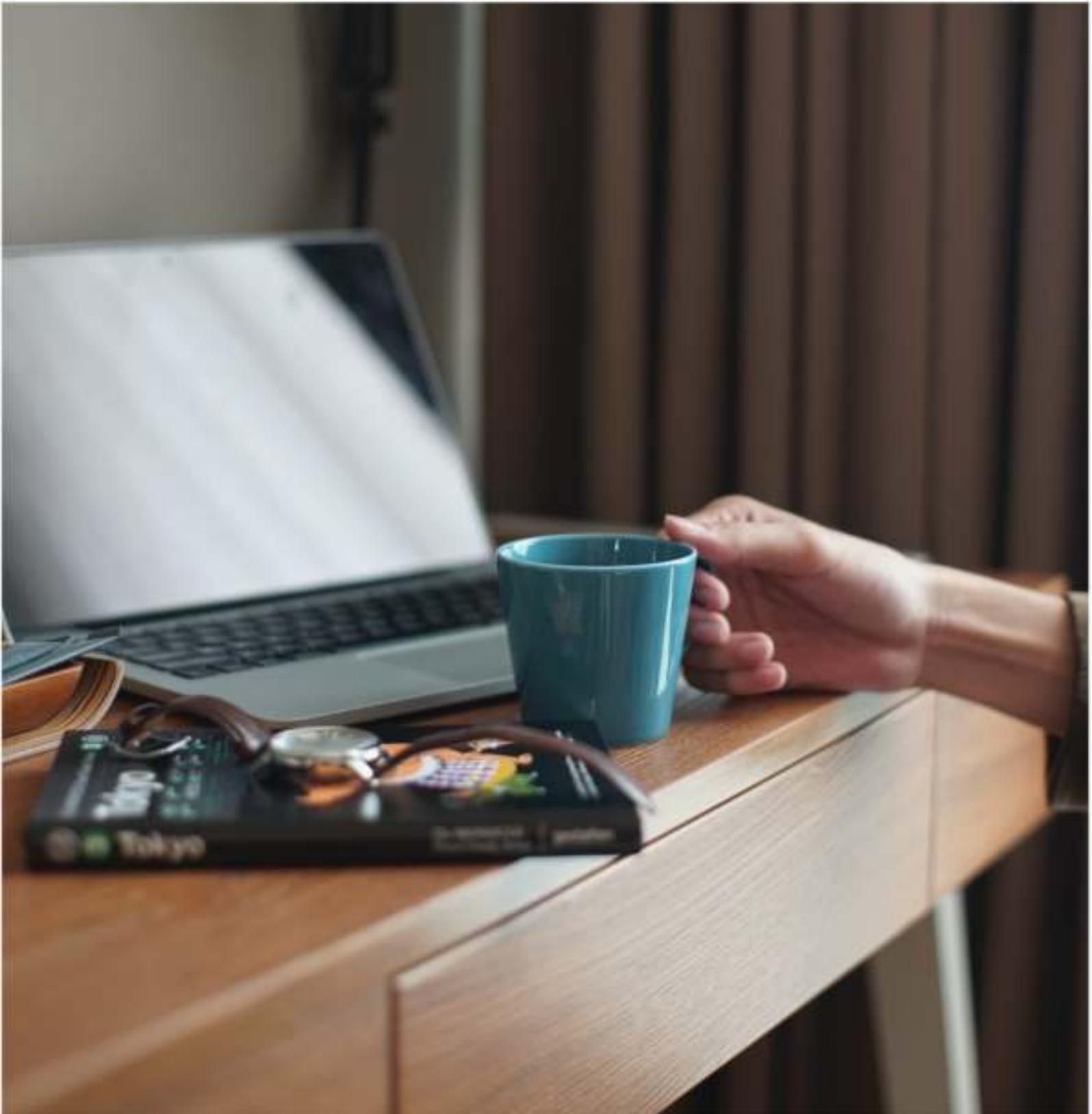
Ilham Muhammad Saleh, S.E
Direktur Utama

Ruko Setiabudi Square No.12 lantai 2, Jl. Setiabudi-Sronol Semarang



ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis —————



Tinjauan Makro Ekonomi

Macro Economy Overview

Pada tahun 2022, kondisi perekonomian global dihadapkan dengan berbagai tantangan, salah satunya adalah konflik yang terjadi antara Rusia dan Ukraina. Kondisi tersebut berdampak pada pelemahan transaksi perdagangan dan kenaikan harga komoditas. Dari segi penawaran, melemahnya ekonomi global dipengaruhi oleh pemburukan gangguan mata rantai pasokan global. Sedangkan, dari sisi permintaan, dipengaruhi oleh pengetatan kebijakan moneter yang agresif di negara maju, sehingga mendorong peningkatan ketidakpastian pasar keuangan global, yang menyebabkan koreksi prakiraan pertumbuhan ekonomi secara global.

Perlambatan ekonomi terjadi di hampir seluruh negara. Di Amerika Serikat (AS), perlambatan ekonomi dipengaruhi oleh tekanan inflasi yang tinggi, penurunan daya beli konsumsi, serta pengetatan kebijakan moneter yang lebih cepat dan agresif. Di Eropa, perlambatan ekonomi dipengaruhi oleh disrupsi pasokan energi akibat perang Rusia-Ukraina yang mendorong inflasi meningkat ke level yang sangat tinggi serta dampak rambatan dari perlambatan negara mitra dagang utama AS dan Tiongkok. Di Tiongkok, perlambatan ekonomi disebabkan oleh implementasi Zero Covid Policy (ZCP) yang diikuti dengan kebijakan lockdown serta perlambatan properti.

In 2022, global economic conditions will be faced with various challenges, one of which is the conflict between Russia and Ukraine. These conditions had an impact on weakening trade transactions and rising commodity prices. From a supply perspective, the weakening global economy was affected by worsening global supply chain disruptions. Meanwhile, from the demand side, it was influenced by aggressive monetary policy tightening in developed countries, which led to increased uncertainty on global financial markets, which resulted in corrections to forecasts for global economic growth.

The economic slowdown occurred in almost all countries. In the United States (US), the economic slowdown was influenced by high inflationary pressures, decreased consumer purchasing power, and faster and more aggressive tightening of monetary policy. In Europe, the economic slowdown was affected by the disruption in energy supply due to the Russia-Ukraine war which pushed inflation up to very high levels as well as the spillover effect of the slowdown in the US and China's main trading partners. In China, the economic slowdown was caused by the implementation of the Zero Covid Policy (ZCP), which was followed by a lockdown policy and a property slowdown.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen
Management Discussion
and Analysis
Analisis dan Pembahasan

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Di tengah gejolak perekonomian global, perbaikan ekonomi Indonesia terus berlanjut pada tahun 2022 seiring dengan kenaikan mobilitas masyarakat. BPS mencatatkan, ekonomi Indonesia tumbuh menguat sebesar 5,31% di tahun 2022, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,70%. Hal ini didorong oleh ekspor yang tetap kuat seiring dengan besarnya permintaan beberapa mitra dagang utama serta dukungan kebijakan pemerintah.

Situasi dan kondisi pada kuartal pertama tahun 2022 cukup menantang bagi kinerja pemulihan ekonomi Indonesia. Dari sisi internasional, tekanan geopolitik antara Rusia dan Ukraina yang semakin meningkat juga menjadi tantangan bagi kinerja pemulihan ekonomi nasional. Sementara dari sisi domestik, masalah kesehatan masih menjadi tantangan terutama ketika Indonesia dihadapkan pada situasi dimana varian Omicron merajalela di awal tahun. Meski demikian, kesiapan Indonesia menghadapi varian Omicron sudah jauh lebih baik dibandingkan saat menghadapi varian Delta.

Kebijakan penanganan pandemi Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) yang diterapkan oleh pemerintah, berperan besar dalam menjaga keberlanjutan pemulihan ekonomi. Akselerasi program vaksinasi dan pendekatan yang tepat dalam penerapan pembatasan sosial masyarakat yang adaptif, secara efektif mengendalikan penularan COVID-19, sekaligus menjaga aktivitas ekonomi untuk dapat pulih lebih cepat.

Continued in 2022 in line with the increase in public mobility. BPS noted, the Indonesian economy grew stronger by 5.31% in 2022, higher than the achievements in 2021 which experienced growth of 3.70%. This was driven by exports which remained strong in line with the high demand from several major trading partners as well as government policy support.

The situation and conditions in the first quarter of 2022 were quite challenging for Indonesia's economic recovery performance. From an international perspective, the increasing geopolitical pressure between Russia and Ukraine has also become a challenge for economic recovery performance. Furthermore, domestically, health issues were still a challenge, particularly when Indonesia was faced with the outbreak of the Omicron variant at the beginning of the year. However, Indonesia's readiness to address the Omicron variant is far better compared to the Delta variant.

The Government's policy to handling the Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) pandemic played a major role in maintaining the sustainability of economic recovery. The acceleration of vaccination program and the right approach in implementing adaptive social restrictions, effectively controlled the transmission of COVID-19 while maintaining economic activity to recover more quickly.

Sejak Januari 2022, laju inflasi menunjukkan tren yang terus meningkat hingga akhir tahun seiring dengan kenaikan harga-harga komoditas energi dan pangan dunia, serta gangguan rantai pasokan. Kenaikan harga minyak mentah dunia dan ICP (Indonesian Crude Price) memaksa pemerintah untuk menyesuaikan harga bahan bakar minyak (BBM) pada 3 September 2022. Pemerintah menaikkan harga BBM karena beban subsidi BBM semakin membengkak dan fakta di lapangan menunjukkan bahwa subsidi BBM sebagian besar tidak tepat sasaran. Pengurangan subsidi BBM memberikan ruang fiskal bagi pemerintah untuk mengalihkan sebagian subsidi untuk bantuan yang lebih tepat sasaran sehingga meringankan beban masyarakat di tengah kenaikan harga BBM, gas rumah tangga (Elpiji non-subsidi), pangan, dan biaya transportasi. Kenaikan harga BBM menimbulkan dampak lanjutan terutama pada harga bahan pokok dan biaya transportasi sehingga mendorong laju inflasi ke posisi tertinggi 5,95% pada bulan September 2022. Pada akhirnya, inflasi yang tinggi menekan daya beli masyarakat.

Since January 2022, the inflation rate has shown an increasing trend until the end of the year in line with rising world energy and food commodity prices, as well as supply In the midst of global economic turmoil, Indonesia's economic improvement chain disruptions. The increase in world crude oil prices and the ICP (Indonesian Crude Price) forced the government to adjust the price of fuel oil (BBM) on September 3, 2022. The government raised fuel prices because the burden of fuel subsidies was increasing and the facts showed that most targets of the fuel subsidies were inappropriate. The reduction in fuel subsidies provides fiscal space for the government to divert some of the subsidies to more targeted aids, thereby easing the burden on the society amid rising fuel prices, non-subsidized LPG, food, and transportation costs. The increase in fuel prices had an impact, especially on the price of basic commodities and transportation costs, thus pushing the inflation rate to a high of 5.95% in September. In the end, high inflation suppressed people's purchasing power.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Indonesia dituntut untuk mengkalkulasi ulang strategi kebijakan ekonomi dan dunia usaha untuk program pemulihan ekonomi di tahun 2022. Para pelaku usaha harus mencermati situasi ini untuk mengantisipasi dampaknya terhadap ekonomi, dunia usaha secara umum, dan bisnis perusahaan. Berbagai program pemulihan ekonomi, serta didukung oleh kebijakan moneter dan sektor keuangan yang akomodatif, terbukti telah memberikan dorongan besar bagi akselerasi pemulihan ekonomi nasional di tahun 2022. Secara keseluruhan kondisi ekonomi Indonesia diakui memiliki resistensi yang baik dan tidak seburuk negara lainnya.

Indonesia is required to recalculate its economic and business policy strategies for its economic recovery program in 2022. Businessess must also observe this situation closely to anticipate its impact on the economy, the business world in general, and corporate businesses

A number of economic recovery programs, supported by accommodative monetary and financial sector policies, have proven to be a major impetus for accelerating national economic recovery in 2022. overall Indonesia's economic condition is recognized as having good resistance and not as bad as other countries.

Tinjauan Industri

Industri Overview

Pada tahun 2022, kondisi percepatan pemulihan ekonomi nasional melalui pembangunan infrastruktur mulai membaik. Pemerintah terus berupaya dalam melanjutkan pemulihan ekonomi salah satunya melalui pembangunan infrastruktur. Berdasarkan Laporan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV 2022 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia tahun 2022 tumbuh sebesar 5,31% lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,70%.

Prospek sektor properti tahun 2023 diprediksi masih bergerak positif sejalan dengan proyeksi IMF bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia naik hingga 5% pada tahun 2023. Meskipun suku bunga Bank Indonesia masih fluktuatif, namun sektor properti tetap menjadi favorit karena kebutuhan properti khususnya hunian masih cukup besar. Pertumbuhan kebutuhan rumah, renovasi tempat tinggal, konsumsi rumah tangga, komoditas dan lainnya dipastikan masih bertumbuh. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), backlog kepemilikan rumah mencapai 12,7 juta dan jumlah ini juga belum termasuk pertumbuhan keluarga baru yang diperkirakan sekitar 800.000 per tahun.

Hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa harga properti residensial di pasar primer secara tahunan terus meningkat hingga kuartal IV 2022.

In 2022, conditions for accelerating national economic recovery through infrastructure development will begin to improve. The government strive to continue economic recovery, one of which is through infrastructure development. Based on the Indonesian Economic Growth Report for the fourth quarter of 2022 released by the Central Statistics Agency (BPS), Indonesia's economy in 2022 grew by 5.31% higher than the achievements in 2021 which experienced growth of 3.70%.

The prospects for the property sector in 2023 are predicted to continue to move positively in line with IMF projections that Indonesia's economic growth will increase by up to 5% in 2023. Even though Bank Indonesia's interest rates are still fluctuating, the property sector remains a favorite because the need for property, especially housing, is still quite large. The growth in housing needs, residential renovations, household consumption, commodities and others is certain to continue to grow. Based on data from the National Socio-Economic Survey (Susenas), the backlog of home ownership has reached 12.7 million and this number does not include the growth of new families which is estimated to be around 800,000 per year.

The results of the Bank Indonesia Residential Property Price Survey (SHPR) indicate that residential property prices in the primary market will continue to increase on an annual basis until the fourth quarter of 2022.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Pada tahun 2022, kondisi percepatan pemulihan ekonomi nasional melalui pembangunan infrastruktur mulai membaik. Pemerintah terus berupaya dalam melanjutkan pemulihan ekonomi salah satunya melalui pembangunan infrastruktur. Berdasarkan Laporan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV 2022 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia tahun 2022 tumbuh sebesar 5,31% lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,70%.

Prospek sektor properti tahun 2023 diprediksi masih bergerak positif sejalan dengan proyeksi IMF bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia naik hingga 5% pada tahun 2023. Meskipun suku bunga Bank Indonesia masih fluktuatif, namun sektor properti tetap menjadi favorit karena kebutuhan properti khususnya hunian masih cukup besar. Pertumbuhan kebutuhan rumah, renovasi tempat tinggal, konsumsi rumah tangga, komoditas dan lainnya dipastikan masih bertumbuh. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), backlog kepemilikan rumah mencapai 12,7 juta dan jumlah ini juga belum termasuk pertumbuhan keluarga baru yang diperkirakan sekitar 800.000 per tahun.

Hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa harga properti residensial di pasar primer secara tahunan terus meningkat hingga kuartal IV 2022.

In 2022, conditions for accelerating national economic recovery through infrastructure development will begin to improve. The government strive to continue economic recovery, one of which is through infrastructure development. Based on the Indonesian Economic Growth Report for the fourth quarter of 2022 released by the Central Statistics Agency (BPS), Indonesia's economy in 2022 grew by 5.31% higher than the achievements in 2021 which experienced growth of 3.70%.

The prospects for the property sector in 2023 are predicted to continue to move positively in line with IMF projections that Indonesia's economic growth will increase by up to 5% in 2023. Even though Bank Indonesia's interest rates are still fluctuating, the property sector remains a favorite because the need for property, especially housing, is still quite large. The growth in housing needs, residential renovations, household consumption, commodities and others is certain to continue to grow. Based on data from the National Socio-Economic Survey (Susenas), the backlog of home ownership has reached 12.7 million and this number does not include the growth of new families which is estimated to be around 800,000 per year.

The results of the Bank Indonesia Residential Property Price Survey (SHPR) indicate that residential property prices in the primary market will continue to increase on an annual basis until the fourth quarter of 2022.

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) kuartal IV 2022 tercatat meningkat 2% secara tahunan (yoy), lebih tinggi dibandingkan kuartal sebelumnya sebesar 1,94% (yoy). Dari sisi penjualan, hasil survey mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primes pada kuartal IV 2022 tumbuh melambat. Penjualan property residensial tumbuh sebesar 4,54% yoy pada kuartal IV 2022, lebih rendah dari 13,58% year on year pada kuartal III 2022.

Flash Report Rumah 123.com mencatat, bulan Februari 2023 harga rumah di Indonesia mengalami kenaikan 2,9% secara tahunan (yoy) dibandingkan Januari 2022 lalu. Kenaikan harga ini merupakan bentuk respon positif dari peningkatan permintaan hunian di masyarakat dalam satu tahun terakhir.

Membainya perekonomian Indonesia turut memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan industri pariwisata. Pada tahun 2023 – 2024 diprediksi investasi properti di sektor hospitality akan meningkat drastis, jumlah tamu hotel pun akan melonjak tajam dibanding sebelumnya. Selain didorong industri pariwisata yang kembali menggeliat, hal ini juga didukung momen pemilihan umum. Peningkatan permintaan dan harga untuk segmen hotel terjadi selain karena mobilitas masyarakat yang terus meningkat sejalan dengan kebijakan pemerintah untuk penghapusan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) pada akhir tahun 2022, serta prospek bisnis yang makin membaik seiring tuntasnya beragam proyek strategis nasional (PSN).

The Residential Property Price Index (IHPR) in the fourth quarter of 2022 recorded an increase of 2% on an annual basis (yoy), higher than the previous quarter of 1.94% (yoy). On the sales side, the survey results indicated that residential property sales in the prime market in the fourth quarter of 2022 would slow down. Residential property sales grew by 4.54% yoy in the fourth quarter of 2022, lower than 13.58% year on year in the third quarter of 2022.

Flash Report Rumah 123.com notes that in February 2023 house prices in Indonesia increased by 2.9% on an annual basis (yoy) compared to January 2022. This price increase is a form of positive response to the increase in demand for housing in the community in the past year.

The improving Indonesian economy has also had a positive impact on the growth of the tourism industry. In 2023 – 2024 it is predicted that property investment in the hospitality sector will increase drastically, the number of hotel guests will also increase sharply compared to before. Apart from being encouraged by the tourism industry which is getting back to life, this is also supported by the moment of the general election. The increase in demand and prices for the hotel segment is due to the increasing mobility of the people in line with the government's policy to abolish the Implementation of Restrictions on Community Activities (PPKM) at the end of 2022, as well as business prospects that are getting better along with the completion of various national strategic projects (PSN).

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia selama tahun 2022 mencapai 5,47 juta, meningkat signifikan sebesar 251,28% dibandingkan tahun sebelumnya yang mencapai 1,56 juta. Sejalan dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara, tingkat penghunian kamar (TPK) hotel klasifikasi bintang dan nonbintang di Indonesia turut mengalami peningkatan sebesar 5,55 poin menjadi 43,91%, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 38,36%.

Based on data from the Central Bureau of Statistics, the number of foreign tourist visits to Indonesia in 2022 reached 5.47 million, a significant increase of 251.28% compared to the previous year which reached 1.56 million. In line with the increasing number of foreign tourist visits, the room occupancy rate (TPK) of star and non-star classification hotels in Indonesia also increased by 5.55 points to 43.91%, compared to the previous year of 38.36%.

Tinjauan Operasional

Operational Review

SEGMENT BISNIS PROPERTY & HOTEL

Pada tahun 2022 Perseroan mencatat penurunan jumlah aset menurun 8% yaitu 21,484 Milyar dibandingkan tahun 2021 berimbang dengan terjadi penurunan Liabilitas sebesar 7% yaitu 13,459 Miliar. Perseroan juga mencatat penurunan kerugian sebelum pajak sebesar 55,3 % yaitu 9.969 Miliar dibandingkan tahun 2021.

Pada Bisnis Properti terdapat kenaikan pendapatan tahun 2022 yang cukup baik yaitu 46,7% sebesar 5.061 Miliar dibandingkan tahun 2021. Perseroan melakukan banyak terobosan dan perbaikan dalam usaha meningkatkan penjualan unit properti dengan mengedepankan kepercayaan konsumen serta kualitas baik bangunan dan pelayanan.

Pada bisnis Hotel terdapat kenaikan pendapatan tahun 2022 sebesar 37,85% yaitu 3,885 Miliar dibandingkan tahun 2021. Perseroan tetap menjaga kualitas layanan dan ketersediaan fasilitas yang berkualitas untuk para tamu sehingga tingkat occupancy tahun 2022 meningkat.

In 2022 the Company recorded a decrease in total assets by 8%, or 21,484 billion compared to 2021, balanced with a decrease in liabilities of 7%, or 13,459 billion. The company also recorded a decrease in loss before tax of 55.3% or 9,969 billion compared to 2021

In the Property Business, there was an increase in revenue 2022 by 46.7% or 5,061 billion compared to 2021. The Company made many breakthroughs and improvements in an effort to increase sales of property units by prioritizing consumer trust and good quality buildings and services.

In the hotel business, there was an increase in revenue 2022 of 37.85%, or 3.885 billion compared to 2021. The company continues to maintain the quality of service and quality of facilities for guests so that the occupancy rate in 2022 increases.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen dan Pembahasan
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Kinerja Keuangan Komprehensif

Comprehensive Financial Performance

Laporan Posisi Keuangan

Statements of Financial Position

Aset

Total Aset

Total aset perseroan tahun 2022 adalah 237,976 Milyar, menurun 8% dibandingkan tahun 2021 atau sebesar 21,484 Milyar dimana penurunan ini terjadi selain karena penyusutan, juga penurunan nilai persediaan

Liabilitas

Total liabilitas perseroan tahun 2022 sebesar 176,861 Milyar, mengalami penurunan 7% yaitu sebesar 13,459 Milyar. Perseroan melakukan pembayaran utang pinjam jangka panjang selama tahun 2022 sebesar 17,604 Milyar

Ekuitas

Pada tahun 2022, Ekuitas masih terdampak oleh akumulasi kerugian usaha Perseroan dan anak usaha. Pada tahun 2022, penghasilan komprehensif lain perseroan tercatat sebesar Rp. 167 juta atau dapat dikatakan terjadi kenaikan sebesar Rp. 198 juta dari posisi yang sama di tahun 2021 sebesar Rp.32 juta, dikarenakan adanya penyesuaian perhitungan imbalan pasca kerja karyawan.

Laporan Laba Rugi

Statements of Statements of Profit Or Loss

Pendapatan Bersih

Pendapatan tahun 2022 mengalami peningkatan 49,8 % dibandingkan tahun 2021 yaitu meningkat 10.691 Milyar. Hal ini menunjukkan kinerja perseroan bergerak kearah positif dan terus perseroan berusaha untuk melakukan terobosan baru dan perbaikan sehingga diharapkan dapat lebih meningkatkan pendapatan

Assets

Total Assets

Total assets in 2022 are 237.976 billion, a decrease of 8% compared to 2021 or 21.484 billion where this decrease occurs apart from depreciation, also a decrease in the value of Inventories

Liabilities

The total liabilities in 2022 amounted to 176.861 billion, a decrease of 7%, namely 13.459 billion. The company made long-term debt payments during 2022 of 17.604 billion

Equity

In 2022, Equity will still be affected by the accumulated business losses of the Company and its subsidiaries. In 2022, Other comprehensive income is recorded at Rp. 167 million or it can be said that there was an increase of Rp. 198 million from the same position in 2021 of Rp.32 million, due to remeasurement of post-employment benefits.

Net Sales

Revenue in 2022 has increased by 49.8% compared to 2021, which is an increase of 10,691 billion. The company's performance is moving in a positive direction and the company continues to strive for new breakthroughs and improvements so that it is expected to further increase revenue

Beban Pokok Penjualan

Perseroan mencatat beban pokok penjualan naik 13,7% yaitu sebesar 2,464 Milyar jika dibandingkan tahun 2021. Kenaikan tersebut berbanding lurus dengan kenaikan pendapatan tahun 2022 dan mencatatkan kenaikan baik pendapatan dan beban pokok penjualan yang lebih baik dibandingkan tahun 2021

Laba Kotor

Seiring kenaikan pendapatan dan perbaikan serta efisiensi yang terus dilakukan, Perseroan mencatatkan Laba kotor yang dihasilkan perseroan meningkat 238% dibandingkan tahun 2021 yaitu mencapai 11.679 Milyar.

Beban Operasional

Beban operasional mengalami penurunan sebesar 8% dibandingkan tahun 2021, yaitu menjadi 19,754 Milyar dari 21,497 pada tahun 2021 dan Efisiensi terjadi pada beban umum dan administrasi yang mengalami penurunan 18% yaitu 1,887 Milyar dibandingkan tahun 2021

Laba Operasi dan laba Bersih

Tahun 2022, Laba Operasional tahun 2022 adalah minus 8,075 Milyar dan Laba bersih adalah Minus 8,190 Milyar. Meskipun masih mengalami Rugi namun perseroan berhasil mencatatkan penurunan kerugian sebesar 55,25% yaitu 9,969 Milyar pada Rugi operasional dan 51,84% yaitu 8,817 Milyar pada Rugi bersih

Cost of Sales

The company recorded a 13.7% increase in cost of goods sold, which amounted to 2.464 billion compared to 2021. This increase was directly proportional to the increase in revenue in 2022 and recorded a better increase in both revenue and cost of goods sold compared to 2021

Gross Profit

As revenue increases and improvements and efficiency continue to be carried out, the Company recorded that the gross profit generated by the company increased by 238% compared to 2021, which reached 11,679 billion.

Operating Expenses

Operating expenses decreased by 8% compared to 2021, namely to 19.754 billion from 21.497 in 2021. Efficiency occurred in general and administrative expenses which decreased by 18%, namely 1.887 billion compared to 2021

Operating Income and Net Income

In 2022, Operational Profit is minus 8.075 billion and net profit is minus 8.190 billion. Even though it was still experiencing a loss, the company managed to record a decrease in losses of 55.25%, namely 9.969 billion in operational loss and 51.84%, namely 8.817 billion in net loss.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Laba (Rugi) Komprehensif lain dan Total Pendapatan Komprehensif

Penghasilan (beban) & rugi Komprehensif
Penghasilan komprehensif tahun 2022 sebesar 167 juta meningkat 508% dibandingkan tahun 2021 yaitu minus 32 jt. Rugi komprehensif mengalami penurunan 52,9% yaitu sebesar 9,015 Milyar dibandingkan tahun 2021 sebesar 17,040 Milyar

Other Comprehensive Profit Loss and Total Comprehensive Income

Comprehensive income in 2022 is IDR 167 million, an increase of 508% compared to 2021, which is minus 32 million. Comprehensive loss decreased by 52.9%, namely 9.015 billion compared to 2021 of 17.040 billion

Laporan Arus Kas
Statemen of Cash Flow

Laporan Arus Kas

Perseroan mencatatkan penambahan arus kas pada tahun 2022 sebesar 91,5% yaitu 1,853 Milyar dari saldo kas dan setara kas tahun 2021 sebesar 2.024 Milyar

Statemen of Cash Flow

The company recorded an additional cash flow in 2022 of 91.5%, namely 1.853 billion of the 2021 cash and cash equivalent balance of 2,024 billion

Kemampuan Membayar Utang

Solvency

Kemampuan membayar hutang dapat diukur dari Rasio Lancar dimana apabila mempunyai index rasio lancar diatas 1,0 kali, maka dapat dikatakan perusahaan mempunyai kemampuan yang baik dalam menyelesaikan utang lancar.

Nilai Rasio lancar tahun 2022 perusahaan adalah 1,88 kali yang berarti perusahaan mempunyai kemampuan yang baik dalam melunasi utang lancar yang dimiliki.

The ability to pay debts can be measured from the Current Ratio where if it has a current ratio index above 1.0 times, then it can be said that the company has a good ability to settle current debts.

The value of the company's current ratio in 2022 is 1.88 times, which means the company has a good ability to pay off its current debts.

Tingkat Kolektibilitas Piutang

Receivable Collectibility

Terhadap piutang usaha, perusahaan tetap berkomitmen melakukan penagihan sehingga pada tahun 2022 ini berhasil mencatatkan nilai total penagihan piutang sebesar 1,268 Milyar dan terjadi penurunan piutang usaha sebesar 17,1% dibandingkan tahun 2021

Regarding trade receivables, the company remains committed to billing so that in 2022 it managed to record a total value of receivables collection of 1.268 billion and there was a decrease in trade receivables of 17.1% compared to 2021

Struktur Modal dan Kebijakan Struktur Modal

Capital Structure and Policy of Capital Structure

Kebijakan struktur modal tahun 2022 dengan mempertahankan struktur modal yang telah berlangsung dengan tetap menjaga kinerja dan memastikan keberlangsungan usaha serta tetap menjaga kepercayaan para pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya dengan tetap melakukan efisiensi dan menciptakan peluang investasi

Capital structure policy in 2022 by maintaining the existing capital structure while maintaining performance and ensuring business continuity and maintaining the trust of shareholders and other stakeholders while continuing to carry out efficiency and create investment opportunities

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal Bound Instrument For Capital Investment

Tidak terdapat ikatan material atas investasi barang modal di tahun 2022

There are no material commitments for investment in capital goods in 2022

Investasi Barang Modal Capital Expenditure

Perseroan tidak melakukan investasi barang modal di tahun 2022

There are no investment in capital goods in 2022

Informasi Material Setelah Tanggal Laporan Akuntan Subsequent Material Information After Accountant Report

Tidak ada informasi yang bersifat material setelah tanggal laporan akuntan.

There is no material information after the date of the accountant's report.

Prospek Usaha Business Prospect

Mempertimbangkan fokus utama bauran kebijakan Bank Indonesia pada tahun 2023 yaitu kebijakan moneter dengan fokus menjaga stabilitas, kebijakan makroprudensial, kebijakan sistem pembayaran, kebijakan pendalaman pasar keuangan dan kebijakan ekonomi keuangan inklusif dan hijau, maka perseroan menetapkan Langkah Langkah strategis yang diharapkan dapat mengiringi dan mempertahankan serta meningkatkan kinerja pada tahun 2023. Langkah Langkah tersebut adalah :

Considering the focus of Bank Indonesia's main policy mix in 2023, namely monetary policy with a focus on maintaining stability, macroprudential policies, payment system policies, financial market deepening policies and financial inclusion and green economic policies, the company has determined strategic steps that are expected to accompany and maintain and improve performance in 2023. These steps are:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun strategic house secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi 2. Mengurangi liabilitas 3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan recurring income 4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk land bank growth yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan. 5. Entitas anak yakni PT. Kota Satu Manajemen mengembangkan usaha jasa manajemen operator hospitality yang menyasar; hotel, hotel budget, rumah kos eksklusif, apartment, villa, dan rumah sewa dengan implementasi teknologi sistem informasi digital 6. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design rumah yang menerapkan konsep green living. 7. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan second bekerjasama dengan pemilik property 8. Penerapan operation excellent tools (Balance scorecard dan model Risk management) | <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Perform efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance through organizational transformation and compiling a strategic house that is performance oriented and supported by utilizing of information and communication technology systems</i> 2. <i>Reducing liabilities</i> 3. <i>Renting out non-productive assets in order to generate recurring income</i> 4. <i>Collaborating with investors for land bank growth and land management in strategic business areas to develop new projects in the property and hospitality business.</i> 5. <i>Subsidiary, namely PT. Kota Satu Management is developing a targeted hospitality operator management business; hotels, budget hotels, exclusive boarding houses, apartments, villas and rental houses with the implementation of digital information system technology</i> 6. <i>Expanding the housing market segment for the middle class market and lower middle class market by launching new types of houses and innovations in home designs that apply the concept of green living</i> 7. <i>Developing a business selling second-hand property in collaboration with property owners</i> 8. <i>Operation excellent tools application (Balance score card operation and risk management model)</i> |
|--|--|

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Manajemen
Management Discussion
and Analysis
Analisis dan Pembahasan

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Perbandingan antara target/proyeksi pada awal tahun buku dengan hasil yang dicapai

Comparison Between Target at The Beginning of The Year With Realization

Perseroan membukukan bahwa pencapaian tahun 2022 belum sesuai dengan target yang diharapkan tetapi pertumbuhan pendapatan dan laba (rugi) bersih tahun 2022 naik secara significant yaitu kenaikan pendapatan 49,8% dan penurunan rugi bersih sebesar 51,8% yang menunjukkan kinerja perseroan yang semakin baik meskipun pandemic Covid-19 masih berdampak.

The company recorded that the achievement in 2022 was not in accordance with the expected target but the growth in revenue and net profit (loss) in 2022 increased significantly, namely an increase in revenue of 49.8% and a decrease in net loss of 51.8% which shows the company's performance is getting better despite the Covid-19 pandemic is still having an impact.

Target / proyeksi 2023

2023 Targets

Pendapatan

Perseroan menargetkan untuk memperoleh pendapatan usaha yang lebih tinggi dari pendapatan usaha pada tahun 2022. Sebagian pendapatan usaha pada tahun 2023 merupakan kontribusi atas pencatatan pendapatan penjualan atas bisnis Properti dan Hotel Perseroan telah mengupayakan terobosan jenis bisnis baru yang diharapkan dapat berkontribusi atas pencapaian pendapatan usaha.

Income

The company targets to obtain operating revenues that are higher than operating revenues in 2022. Part of operating revenues in 2023 is a contribution to recording sales revenue for the Property and Hotel business.

Laba / Rugi Perseroan

Perseroan menargetkan peningkatan laba sejalan dengan meningkatnya target perolehan pendapatan usaha, yang pada dasarnya merupakan kontribusi perseroan terhadap penjualan unit perumahan dan pendapatan hotel dengan menjaga efisiensi biaya.

Company Profit / Loss

The company targets an increase in profit in line with the increase in operating revenue target, which is basically the company's contribution to sales of housing units and hotel revenue while maintaining cost efficiency.

Struktur Modal

Pada tahun 2023, Perseroan merencanakan belum melakukan perubahan signifikan pada struktur modal maupun mengubah kebijakannya terhadap struktur modal.

Kebijakan Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan kinerja perseroan, perolehan laba, kondisi keuangan, kebutuhan operasional dan kebutuhan ekspansi Perseroan di masa mendatang.

Capital Structure

In 2023, the Company plans not to make significant changes to the capital structure or to change its policies on capital structure.

Dividend Policy

Dividend distribution will be carried out based on the General Meeting of shareholders to account the company's performance, profit, financial condition, operational needs and the Company's future expansion needs.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Aspek Pemasaran Marketing

Perusahaan berupaya menerapkan berbagai strategi pemasaran untuk mendorong pertumbuhan di masa depan, di antaranya :

- Memperluas jaringan pemasaran melalui teknologi informasi di media sosial seperti facebook, youtube, instagram, tiktok dan situs website.
- Menggunakan camera 360 yang dapat menampilkan sebuah simulasi lokasi yang memiliki jangkauan luas.
- Bekerja sama dengan pihak-pihak seperti bank dan agen properti untuk memasarkan berbagai produk Perusahaan.
- Divisi pemasaran terus melayani pelanggan selama 7 hari dalam seminggu.
- Konsumen dapat melihat model proyek yang sedang dikembangkan dan akan disampaikan oleh tenaga pemasaran untuk melihat contoh langsung produk di lokasi (rumah contoh)
- Melakukan pembaharuan sales tools kit sesuai yang dibutuhkan (brosur, flyer, dan souvenir)
- Aktif mengikuti pameran atau open table maupun melakukan kunjungan ke kantor pemerintahan atau bank.

The company seeks to implement various marketing strategies to encourage future growth, including:

- *Expanding marketing networks through information technology on social media such as Facebook, YouTube, Instagram, TikTok and websites.including:*
- *Using a 360 camera that can display a location simulation that has a wide range.*
- *Cooperate with parties such as banks and property agents to market various Company products.:*
- *The marketing division continues to serve customers 7 days a week.*
- *Consumers can see the project model that is being developed and will be submitted by marketing personnel to see direct examples of products on site (sample houses).*
- *Update the sales tools kit as needed (brochures, flyers, and souvenirs)*
- *Actively participating in exhibitions or open tables as well as making visits to government offices or banks.*

Pada segmen bisnis hotel, Perusahaan tetap menerapkan strategi pemasaran yang sudah berjalan dengan meningkatkan kepekaan terhadap customer centricity, cost leadership, dan inovasi, serta terus berkolaborasi untuk memperkuat jaringan atau network untuk menambah traffic. Perseroan menerapkan fleksibilitas yang tinggi terhadap kebutuhan pelanggan, serta kreatif dalam menciptakan multiple product untuk existing customer. Perseroan selalu mengamati dan membaca berbagai kebutuhan baru, serta kecenderungan perubahan yang terjadi di pasar dan terus memastikan keberlanjutan dari produk dan pelayanan yang ada agar tetap kompetitif.

In the hotel business segment, the Company continues to apply the existing marketing strategy by increasing sensitivity to customer centricity, cost leadership and innovation, and continues to collaborate to strengthen networks to increase traffic. The Company applies high flexibility to customer needs, and is creative in creating multiple products for existing customers. The Company always observes and reads various new needs, as well as changing trends that occur in the market and continues to ensure the sustainability of existing products and services to remain competitive.

Kebijakan Deviden

Devidend Policy

Perseroan senantiasa memastikan hak-hak Pemegang Saham terpenuhi dengan baik, salah satunya dalam pembagian dividen. Kebijakan dan pembagian dividen dilakukan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dengan mengacu pada Undang-Undang No. 40 tahun 2007 dan Anggaran Dasar. Selain itu, pembagian dividen ditetapkan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dengan mempertimbangkan beberapa faktor, seperti laba ditahan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, kebutuhan operasional dan kebutuhan ekspansi Perseroan di masa mendatang.

Sampai dengan tahun 2022, Perseroan tidak melakukan pembagian dividen dalam bentuk kas ataupun bentuk lainnya, atas pertimbangan tingkat kesehatan Perseroan, serta tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham.

The Company always ensures that the rights of Shareholders are properly fulfilled, one of which is in the distribution of dividends. Policy and distribution of dividends is carried out through the General Meeting of Shareholders (GMS) with reference to Law no. 40 of 2007 and the Articles of Association. In addition, the distribution of dividends is determined by the Board of Directors after obtaining approval from the Board of Commissioners by considering several factors, such as retained earnings, financial conditions, liquidity conditions, operational needs and the Company's future expansion needs. Until 2022, the Company did not distribute dividends in cash or in other forms, based on the consideration of the soundness of the Company, and without prejudice to the rights of the General Meeting of Shareholders.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Realization of The Use of Funds From Public Offering Results

Dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan telah digunakan seluruhnya pada tahun 2021 untuk modal kerja dan pembayaran utang perseroan pada bank serta telah dilaporkan kepada regulator dengan berlandaskan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/ POJK.04/2015 tanggal 24 Januari 2022 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Funds from the proceeds of the Company's initial public offering of shares have been used entirely in 2021 for working capital and payment of the company's debt to the bank and have been reported to regulators based on financial services authority regulation No. 30 / POJK.04 / 2015 dated January 24, 2022 concerning The Realization Report on the Use of Funds from the Public Offering Results

Informasi Material

Subsequent Material Information

Sepanjang tahun 2022, tidak terdapat informasi material mengenai investasi ekspansi, divestasi, penggabungan/ peleburan usaha, akuisisi, restrukturisasi utang/modal, transaksi afiliasi dan atau benturan kepentingan yang dilakukan oleh Perseroan.

Throughout 2022, there is no material information regarding expansion investments, divestments, business mergers/consolidations, acquisitions, debt/capital restructuring, affiliated transactions and or conflicts of interest made by the Company

Perubahan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Signifikan

Changes In law

Selama tahun 2022, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh secara signifikan terhadap Perseroan.

In 2021, the Company did not have any changes in laws and regulations that significantly impacted the Company's performance.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Changes In Accounting Policies

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis Referensi ke Kerangka Konseptual"
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi - Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 69, "Agrrikultur"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 71, "Instrumen keuangan"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 73, "Sewa"

Amandemen berikut yang relevan untuk Perusahaan akan efektif untuk tahun buku yang dimulai pada:

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang diintensikan"
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan kesalahan terkait definisi estimasi akuntansi"
- Amandemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan tentang pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal"

1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amandemen PSAK No. 74: Kontrak Asuransi tentang penerapan awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 – Informasi Komparatif.

The adoption of new/revised standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, which have been issued and effective since January 1, 2020, but have no significant impact on the consolidated financial statements are as follows:

- *Amendment to PSAK No. 22, "Business Combinations Reference to the Conceptual Framework"*
- *Amendment to PSAK No. 57, "Provisions, Liabilities Contingencies, and Contingent Assets – Contracts Burdensome - The Cost of Fulfilling the Contract"*
- *Annual adjustment to PSAK No. 69, "Agriculture"*
- *Annual adjustment to PSAK No. 71, "financial instrument"*
- *Annual adjustment to PSAK No. 73, "Rent"*

The following amendments are relevant to The company will be effective for the financial year which starts at:

January 1, 2023

- *Amendment to PSAK No. 1, "Presentation Financial statements"*
- *Amendment to PSAK No. 16, "Fixed Assets about the Results before its Use intensified"*
- *Amendment to PSAK No. 25, "Policies accounting, changes in accounting estimates, and error regarding the definition of an accounting estimate"*
- *Amendment to PSAK 46, "Income Tax regarding deferred tax related assets and liabilities arising from a single transaction"*

January 1, 2025

- *PSAK 74: Insurance Contracts*
- *Amendment to PSAK No. 74: Insurance Contracts regarding the initial implementation of PSAK No. 74 and PSAK No. 71 – Comparative Information.*

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Good Corporate Governance



TATA KELOLAH PERUSAHAAN

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

Perseroan mengedepankan upaya untuk menciptakan nilai tambah serta perbaikan yang konsisten dan efisien untuk memastikan kelima prinsip utama tata kelola perusahaan telah diimplementasikan secara benar guna mewujudkan pertumbuhan jangka panjang dan keberlangsungan usaha yang berkelanjutan.

Struktur tata kelola perusahaan mengacu pada Undang Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dimana organ Perseroan terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Komisaris, dan Direksi. Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit dan Komite Nominasi Remunerasi untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan. Direksi Perseroan dibantu oleh struktur manajemen yang efektif termasuk Internal Audit dan Sekretaris Perusahaan.

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

The Company prioritizes efforts to create added value as well as consistent and efficient improvements to ensure the five main principles of good corporate governance (GCG) have been properly implemented in order to achieve long-term growth and business sustainability continuity in a sustainability manner.

The Governance structure refers to Law No.40 of 2007 concerning Limited Liability Companies, that the Company's organs consist of General Meeting of Shareholders (GMS), Board of Commissioners, and Board of Directors. The Board of Commissioners have been supported by Audit Committee and Nomination and Remuneration Committee to support the implementation of supervisory and advisory duties. The Board of Directors is assisted by an effective management structure including Audit Internal and Corporate Secretary.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

General Meeting Shareholders

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan organ tata kelola perusahaan yang menjadi media pengambilan keputusan antara Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi, dalam menentukan pondasi pengelolaan Perseroan sepanjang tahun buku. Sebagai pemegang keputusan tertinggi, Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memiliki wewenang eksklusif yang tidak diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi dengan batasan yang ditetapkan dalam ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan.

The General Meeting of Shareholders (GMS) is an organ of corporate governance that becomes the media for adopting resolutions of Shareholders, the Board of Commissioners, and the Board of Directors in determining the foundation for the management of the Company throughout the financial year. As the highest resolution holder, the General Meeting Shareholders (GMS) has exclusive authority which is not granted to the Board of Commissioners and the Board of Directors which is determined with due observance of the provisions of the Articles of Association and laws and regulations.

Penyelenggaraan RUPS Tahun 2022

Pada tahun 2022 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan diselenggarakan pada tanggal 3 Agustus 2022 bertempat di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Jawa Tengah.

General Meeting Shareholders in 2022

In 2022, the Company held one Annual General Meeting Shareholders (AGMS) and did not hold an Extraordinary General Meeting Shareholders (EGMS). The Annual GMS was held on August 3, 2022 at Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No.51 Semarang Central Java.

Perseroan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan 2022 dengan melalui tahapan sebagai berikut :

The Company holds an Annual General Meeting Shareholders through the following stages :

Tahapan Penyelenggaraan RUPST 2022

The Stages of Organizing the AGMS 2022

Pemberitahuan ke
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

*Notification to Financial
Service Authority*

Penyampaian pemberitahuan mata acara RUPST Tahun Buku 2021 kepada OJK, BEI dan KSEI melalui Surat Pemberitahuan No.100/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-JS/VI/2022 tanggal 20 Juni 2022 perihal Pemberitahuan RUPST

The Company notifies the agenda of the AGMS for the 2021 Fiscal Year to OJK, BEI, KSEI through the Notification Letter No.No.100/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-JS/VI/2022 dated June 20, 2022 regarding AGMS Announcement

Tahapan Penyelenggaraan RUPST 2022

The Stages of Organizing the AGMS 2022

<p>Pengumuman RUPST AGMS Announcement</p>	<p>Perseroan menyampaikan Pengumuman RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 27 Juni 2022</p> <p><i>The Company has submitted the Announcement of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 27, 2022</i></p>
<p>Pemanggilan RUPST AGMS Announcement</p>	<p>Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 12 Juli 2022</p> <p><i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on July 12, 2022</i></p>
<p>Pelaksanaan RUPST AGMS Implementation</p>	<p>RUPST dilaksanakan pada hari Rabu, 3 Agustus 2022 pukul 10.56 - 11.48 WIB di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Jawa Tengah dengan dipimpin oleh Bapak Arief Sugiyono selaku Komisaris Utama sesuai dengan surat penunjukan no. 002/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-HS/VII/2022 tanggal 11 Juli 2022</p> <p><i>The AGMS was held on Wednesday, June 23, 2021 at 10.20 - 11.09 WIB in Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Central Java led by Mr. Hengky Susanto as Independent Commissioner in accordance with the appointment letter no. 002/SATU/SK-RPS/DEKOM/AS-HS/VII/2022 dated July 11, 2022</i></p>
<p>Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST Submission of Summary of Minutes of the AGMS</p>	<p>Perseroan telah menyampaikan Ringkasan Risalah RUPST kepada OJK melalui Surat No.150/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 dan kepada Pemegang Saham melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 5 Agustus 2022</p> <p><i>The Company has submitted a Summary of the Minutes of the AGMS to the OJK through Letter No.150/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 and to shareholders through the Company's official website, namely the www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on August 5, 2022</i></p>

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Tahapan Penyelenggaraan RUPST 2022

The Stages of Organizing the AGMS 2022

<p>Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST <i>Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS</i></p>	<p>Perseroan telah menyampaikan Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST melalui Surat No.151/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 dan melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 Agustus 2022</p> <p><i>The Company has submitted evidence of Advertisement for the Summary of AGMS Minutes through Letter No.151/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 and through the Company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and the Indonesia Stock Exchange website on August 5, 2022</i></p>
<p>Penyampaian Risalah RUPST <i>Submission of Minutes of the AGMS</i></p>	<p>Risalah RUPST Perseroan telah dilembagakan dalam Akta Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.02 tanggal 3 Agustus 2022 dan telah disampaikan ke OJK melalui surat no.185/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 pada tanggal 31 Agustus 2022.</p> <p><i>The minutes of the Company's AGMS have been instituted in the Notary Deed of Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.02 dated August 5, 2022 and have been submitted to the OJK through letter no.185/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VIII/2022 on August 31, 2022</i></p>

RUPS Tahunan 2022 dihadiri pemegang saham yang mewakili 959.379.800 saham atau setara 69,77% dari total 1.375.000.000 saham yang dikeluarkan Perseroan sampai hari dilaksanakannya RUPS Tahunan.

Anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2022 terdiri dari:

The 2022 Annual General Meeting Shareholders (AGMS) was attended by shareholders representing 959.379.800 shares or equivalent to 69.77% of the total of 1,375,000,000,000 shares issued by the Company until the day of the AGMS.

Members of the Board of Commissioners and Board of Directors present at the GMS consist of:

Dewan Komisaris Board of Commissioners

Komisaris Utama
Chairman Arief Sugiyo

Komisaris Independen
Independent Commissioner Hengky Susanto

Direksi Board of Directors

Direktur Utama
Managing Director Johan Prasetyo Santoso

Direktur
Director Hanna Priskilla Rahardja

Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. membantu Perseroan dalam mendokumentasi serta memvalidasi hasil pemungutan suara selama pelaksanaan RUPS Tahunan 2022.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2022 diungkapkan sebagai berikut :

Notary Retno Hertiyanti, SH, MH assisted the Company in documenting and validating the voting results during the 2022 Annual GMS.

The Company's Annual GMS Resolutions are disclosed as follows :

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN 3 Agustus 2022 ANNUAL SHAREHOLDERS MEETING August 3, 2022

PERTAMA / FIRST

MATA ACARA AGENDA

01 Persetujuan Laporan Tahunan Perseroan termasuk Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (acquit et de charge) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan dalam tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Approval of the Company's Annual Report including the Company's Consolidated Financial Statements and the Supervisory Report of the Board of Commissioners for the financial year ending December 31, 2021 and granting of full release and discharge (acquit et de charge) to members of the Board of Directors and Board of Commissioners for their management actions and supervision carried out in the financial year ending December 31, 2021.

02 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Terdapat suara tidak setuju sebesar 456.250.000 saham atau 47,55 % dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir dengan mengajukan usulan perbaikan redaksional pada poin 2 dengan tujuan untuk menselaraskan dengan amanat sebagai sebuah perusahaan terbuka dan mendukung kualitas dalam melaksanakan Good Corporate Governance, sehingga poin 2 Mata Acara Pertama berbunyi sebagai berikut : "memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (acquit et de charge) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan sepanjang tercermin pada Laporan Tahunan dan keberlanjutan, Laporan Keuangan Tahunan serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2021."

Decision making is done by voting orally. There were disapproving votes of 456,250,000 shares or 47.55% of the total shares with voting rights present by submitting an editorial improvement proposal in point 2 with the aim of aligning with the mandate as a public company and supporting quality in implementing Good Corporate Governance, so that point 2 of the First Agenda reads as follows: "give release and discharge of responsibility (acquit et de charge) to the Board of Directors and the Board of Commissioners for the management and supervisory actions that have been carried out by the Board of Directors and the Board of Commissioners as long as this is reflected in the Annual and Sustainability Reports, Annual Financial Reports and the Supervisory Report of the Company's Board of Commissioners for the 2021 financial year."

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS

Tidak ada suara blanko atas usulan Mata Acara Pertama. Dan terdapat suara setuju atas usulan perbaikan redaksional poin 2 dari Mata Acara Pertama tersebut dari pemegang saham yang lain sebesar 503.129.800 saham atau 52,45 % dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan perbaikan redaksional pada poin 2 untuk Mata Acara Pertama disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

There were no blank votes for the proposal for the First Agenda. And there were votes in favor of the proposed editorial improvement in point 2 of the First Agenda from shareholders amounting to 503,129,800 shares or 52.45% of the number of shares with voting rights present, then the proposed editorial revision in point 2 for the First Agenda was approved unanimously at the Meeting.

KEPUTUSAN
DECISION

01

Keputusan Mata Acara Pertama yaitu sebagai berikut :

Menerima dan menyetujui Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perseroan mengenai kegiatan dan jalannya Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, serta menerima dan mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

02

Memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan sepanjang tercantum pada Laporan Tahunan dan keberlanjutan, Laporan Keuangan Tahunan serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2021.

The Decision of the First Agenda is as follows:

Receive and approve the Company's Annual and Sustainability Report regarding the Company's activities and operations for the financial year ending December 31, 2021, as well as receiving and ratifying the Company's Annual Financial Report and the Supervisory Report of the Board of Commissioners for the financial year ending December 31, 2021

*Provide release and discharge (*acquit et de charge*) to the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions that have been carried out by the Board of Directors and the Board of Commissioners as long as this is reflected in the Annual and Sustainability Reports, Annual Financial Report and Supervisory Task Report of the Company's Board of Commissioners for the 2021 financial year.*

REALISASI
REALISATION

Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut.

The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.

KEDUA / SECOND

MATA ACARA
AGENDA

01 Penetapan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Determination of the use of the Company's net profit for the financial year ending December 31, 2021

02 Perseroan mencatatkan Rugi bersih tahun buku 2021 adalah sebesar Rp 17.007.904.858, (tujuhbelas miliar tujuhjuta sembilanratus empat ribu delapanratus limapuluh delapan rupiah). Dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian maka Perseroan tidak membagikan dividen untuk periode tahun ini.

The company recorded a net loss for the 2021 financial year of IDR 17,007,904,858 (seventeen billion seven million nine hundred four thousand eight hundred and fifty eight rupiah). Because the Company is still experiencing losses, the Company will not distribute dividends for this financial year's period

TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN
DECISION

Oleh karena Perseroan mengalami kerugian dan karenanya tidak terdapat usulan penggunaan laba bersih Perseroan untuk diputuskan oleh Rapat maka untuk Mata Acara Kedua ini tidak diperlukan persetujuan lebih lanjut dari Rapat Umum Pemegang Saham

Because the Company suffered losses and therefore there was no proposal to use the Company's net profit to be decided by the Meeting, for this Second Agenda no further approval from the General Meeting of Shareholders was required.

REALISASI
REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized

KETIGA / THIRD

MATA ACARA
AGENDA

01 Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tahun 2020

Report on Realization of Use of Proceeds from Private Placement in 2020

Sehubungan dengan realisasi penggunaan dana hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD), jumlah total dana yang diperoleh adalah sebesar Rp 6.250.000.000,- (enam miliar duaratus limapuluh juta rupiah), dan biaya PMTHMETD adalah sebesar Rp 54.562.500,- (limapuluh empat juta limaratus enampuluh dua ribu limaratus rupiah).

The realization of the use of proceeds from Private Placement, the total amount of funds obtained is IDR 6,250,000,000 (six billion two hundred and fifty million rupiah), and the Private Placement fee is IDR 54,562,500 ,-(fifty four million five hundred and sixty two thousand and five hundred rupiah).

02 Oleh karenanya, sisa dana hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) adalah sebesar Rp 6.195.437.500,- (enam miliar seratus sembilanpuluh limajuta empatratus tigapuluh tujuhribu limaratus rupiah).

Therefore, the remaining proceeds from Private Placement is IDR 6,195,437,500 (six billion one hundred ninety five million four hundred thirty seven thousand and five hundred rupiah).

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements Report

**MATA ACARA
AGENDA**

03

Per tanggal 31 Desember 2021 sisa dana hasil PMTHMETD sebesar Rp 6.195.437.500,(enam miliar seratus sembilanpuluh limajuta empatratus tigapuluh tujuhribu limaratus rupiah) telah dipergunakan untuk keperluan modal kerja sejumlah Rp 3.995.437.500,- (tiga miliar sembilanratus sembilanpuluh lima juta empatratus tigapuluh tujuh limaratus rupiah) serta pembayaran utang Perseroan pada Bank sejumlah Rp 2.200.000.000,-(dua miliar duaratus juta rupiah). Sehingga sisa dana hasil PMTHMETD per tanggal 31 Desember 2021 telah dipergunakan seluruhnya.

As of December 31, 2021, the remaining Private Placement proceeds of IDR 6,195,437,500 (six billion one hundred ninety five million four hundred thirty seven thousand and five hundred rupiah) have been used for working capital purposes in the amount of IDR 3,995,437,500 five hundred rupiahs) as well as payment of the Company's debt to the Bank in the amount of Rp. 2,200,000,000.- (two billion two hundred million rupiahs). So that the remaining PMTHMETD proceeds as of December 31, 2021 have been fully used.

**TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS**

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

**KEPUTUSAN
DECISION**

Oleh karena Mata Acara Ketiga hanya bersifat laporan, maka tidak dilakukan sesi tanya jawab maupun pengambilan keputusan.

Because the Third Agenda is only a report, there is no question and answer session or decision making.

**REALISASI
REALISATION**

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized

KEEMPAT / FORTH

**MATA ACARA
AGENDA**

Persetujuan dan penetapan remunerasi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan.

proval and determination of Remuneration for members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Keempat, dan terdapat suara setuju sebanyak 959.379.800 saham (69.77 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Keempat disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting orally. There were no disapproving votes or blank votes for the Fourth Agenda, and there were affirmative votes of 959,379,800 shares (69.77% of the total shares with voting rights that had been issued) or 100% of the total shares with voting rights present, then the proposed decision for the Fourth Agenda was approved unanimously at the Meeting

**TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS**

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Menyetujui pendelegasian atau pelimpahan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji/honorarium dan/atau tunjangan bagi anggota Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2022, dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, yang berlaku surut sejak tanggal 1 Januari 2022.

Approve the delegation of authority to the Board of Commissioners for determine the salary/honorary and/or allowances for the Company's Board of Directors and the Board of Commissioners for 2022, with due observance of the provisions of the Company's Articles of Association, which are retroactively effective from January 1, 2022.

REALISASI REALISATION

Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi

The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors

KELIMA /FIFTH

MATA ACARA AGENDA

01 Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Appointment of a Public Accountant and/or Public Accounting Firm to audit the Company's Consolidated Financial Statements ending financial year December 31, 2022.

02 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Kelima, dan terdapat suara setuju sebanyak 959.379.800 saham (69.77 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Kelima disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting orally. There were no disapproving votes or blank votes for the Fifth Agenda, and there were affirmative votes of 959,379,800 shares (69.77% of the total shares with voting rights that had been issued) or 100% of the total shares with voting rights present, then the proposed decision for the Fifth Agenda was approved unanimously at the Meeting.

TANGGAPAN / PERTANYAAN RESPONSES/ QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

KEPUTUSAN DECISION

Keputusan Mata Acara Ketiga yaitu sebagai berikut :
Menyetujui pendelegasian wewenang dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk akuntan publik/auditor independen sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna melakukan audit atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan besaran dan cara pembayaran nilai jasa atau honorarium bagi akuntan publik/auditor tersebut dengan syarat dan

The Decision of the Third Agenda is as follows:

Approved the delegation of authority and the granting of power of attorney to the Board of Commissioners to appoint an independent public accountant/auditor in accordance with applicable regulations to conduct an audit of the Company's financial statements for the financial year ending December 31, 2022, and to grant power of attorney to the Board of Commissioners to determine the amount and method payment of service value or honorarium for the said public accountant/auditor with terms and conditions considered good by the Board of Commissioners

REALISASI REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized

KEENAM /SIXTH

MATA ACARA AGENDA

1

Perubahan susunan Dewan Komisaris.

Amendment to the composition of the Company's members of the Board of Commissioners.

2

Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Keenam, dan terdapat suara setuju sebanyak 959.379.800 saham (69.77% dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Keenam disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting orally. There were no disapproving votes or blank votes for the Sixth Agenda, and there were affirmative votes of 959,379,800 shares (69.77% of the total shares with voting rights that had been issued) or 100% of the total shares with voting rights present, then the proposed decision for the Sixth Agenda to be approved unanimously at the Meeting.

KEPUTUSAN DECISION

1

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

Keputusan Mata Acara Keenam yaitu sebagai berikut :

Menyetujui menerima pengunduran diri Bpk Hengky Susanto dari kedudukannya sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan jabatan sebagai Komisaris Independen, dengan mengucapkan terima kasih atas segala dukungan, kontribusi, dan kerjasama yang telah diberikan selama menjabat sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan jabatan sebagai Komisaris Independen;

The Decision of the Sixth Agenda is as follows:

Approved to accept the resignation of Mr. Hengky Susanto from his position as a member of the Company's Board of Commissioners, with the position of Independent Commissioner, by thanking him for all the support, contribution, and cooperation that has been given while serving as a member of the Company's Board of Commissioners with the position of Independent Commissioner;

KEPUTUSAN
DECISION

- 2 Menyetujui menerima pengunduran diri Bpk Johan Prasetyo Santoso dari kedudukannya sebagai anggota Direksi Perseroan, dengan jabatan sebagai Direktur Utama, dengan mengucapkan terima kasih atas segala dukungan, kontribusi, dan kerjasarna yang telah diberikan selama menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan dengan jabatan sebagai Direktur Utama;
Approved to accept the resignation of Mr. Johan Prasetyo Santoso from his position as a member of the Company's Board of Directors, with the position as Managing Director, by expressing gratitude for all the support, contributions and cooperation that has been given while serving as a member of the Company's Board of Directors with the position as Managing Director;
- 3 Menyetujui menerima pengunduran diri Ibu Hanna Priskilla Rahardja dari kedudukannya sebagai anggota Direksi Perseroan, dengan jabatan sebagai Direktur, dengan mengucapkan terima kasih atas segala dukungan, kontribusi, dan kerjasama yang telah diberikan selama menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan dengan jabatan sebagai Direktur;
Approved the acceptance of the resignation of Ms. Hanna Priskilla Rahardja from her position as a member of the Company's Board of Directors, with the position of Director, by expressing gratitude for all the support, contribution and cooperation that has been given while serving as a member of the Company's Board of Directors with the position of Director;
- 4 Menyetujui mengangkat Bpk Ibnu Dody Prayitno sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan jabatan sebagai Komisaris Independen, berlaku efektif terhitung sejak ditutupnya Rapat ini dan untuk masa jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan selama masa jabatan yang tersisa dari posisi/kedudukan yang ditinggalkan oleh Bpk Hengky Susanto;
Approved the appointment of Mr. Ibnu Dody Prayitno as a member of the Company's Board of Commissioners, with the position of Independent Commissioner, effective as of the closing of this Meeting and for his term of office as a member of the Company's Board of Commissioners for the remaining term of office from the position/position left by Mr. Hengky Susanto;
- 5 Menyetujui mengangkat Bpk Momog Imawan sebagai anggota Direksi Perseroan, dengan jabatan sebagai Direktur Utama, berlaku efektif terhitung sejak ditutupnya Rapat ini dan untuk masa jabatan sebagai anggota Direksi Perseroan selama masa jabatan yang tersisa dari posisi/kedudukan yang ditinggalkan oleh Bpk Johan Prasetyo Santoso;
Approved the appointment of Mr. Momog Imawan as a member of the Company's Board of Directors, with the position of Managing Director, effective as of the closing of this Meeting and for the term of office as a member of the Company's Board of Directors for the remaining term of office from the position/position left by Mr. Johan Prasetyo Santoso;

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

KEPUTUSAN
DECISIONREALISASI
REALISATION

- 7** Menyetujui dan menetapkan bahwa terhitung sejak ditutupnya Rapat ini, anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut :
Dewan Komisaris :
Komisaris Utama : Bapak Arief Sugiyono;
Komisaris Independen : Bapak Ibnu Dody Prayitno;
Approved and determined that as of the closing of the Meeting, the members of the Company's Board of Commissioners are as follows:
Board of Commissioners :
Chairman : Mr Arief Sugiyono
Independent Commissioner : Mr Ibnu Dody Prayitno
- 8** Menyetujui dan menetapkan bahwa terhitung sejak ditutupnya Rapat ini, anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :
Direksi :
Direktur Utama : Bapak Momog Irnawan;
Direktur : Bapak Leo Agung Vito Wicaksana;
Approved and determined that as of the closing of the Meeting, the members of the Company's Board of Directors are as follows:
Board of Commissioners :
Managing Director : Mr Momog Irnawan
Director : Mr Leo Agung Vito Wicaksana
- Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS
This GMS resolution has been realized

KETUJUH/SEVENTH

MATA ACARA
AGENDA

- 1** Persetujuan untuk merubah Anggaran Dasar Perseroan antara lain untuk menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan No.16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
Approval to amend the Company's Articles of Association, among others, to comply with the provisions of the Financial Services Authority Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning Plans and Organizing of General Meetings of Shareholders of Public Companies and No.16/POJK.04/2020 concerning Implementation of General Meetings of Shareholders of Public Companies by Electronic.
- 2** Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Ketujuh, dan terdapat suara setuju sebanyak 959.379.800 saham (69.77% dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Ketujuh disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.
Decision making is done by voting orally. There were no disapproving votes or blank votes for the Seventh Agenda, and there were affirmative votes of 959,379,800 shares (69.77% of the total shares with voting rights that had been issued) or 100% of the total shares with voting rights present, then the proposed decision for the Seventh Agenda was approved unanimously at the Meeting.

TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.
There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN
DECISION

1

Keputusan Mata Acara Ketujuh yaitu sebagai berikut :
Menyetujui dilakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka antara lain penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan No.16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

*The Decision of the Seventh Agenda is as follows:
Approved the amendment to the Company's Articles of Association in the framework of among others adjustments to the Financial Services Authority Regulation No.15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of General Meeting of Shareholders of a Public Company and No.16/POJK.04/2020 concerning the Implementation of a General Meeting of Shareholders of Public Company by Electronic.*

2

Menyetujui untuk Menyusun kembali Anggaran Dasar Peseroan sehubungan dengan perubahan perubahan tersebut

Agree to rearrange the Company's Articles of Association in connection with these changes.

3

Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan keputusan mata acara Rapat, termasuk menyusun dan menyatakan kembali seluruh Anggaran Dasar dalam suatu Akta Notaris selambat-lambatnya pada akhir tahun 2022 dan menyampaikan kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan persetujuan dan/atau penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan, melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna untuk keperluan tersebut dengan tidak ada satupun dikecualikan, termasuk untuk mengadakan penambahan dan/atau perubahan dalam perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut jika hal tersebut dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang.

Granted power and authority to the Board of Directors with the right of substitution to take all necessary actions related to the decisions on the agenda of the Meeting, including compiling and restating the entire Articles of Association in a Notary Deed no later than the end of 2022 and submitting them to the competent authority to obtain approval and/or receipt of notification of changes to the Company's Articles of Association, do everything deemed necessary and useful for this purpose with no exceptions, including making additions and/or changes to the amendments to the Company's Articles of Association if this is required by the competent authority .

01
Ikhtisar
Highlights

02
Laporan Manajemen
Management Report

03
Profil Perusahaan
Company Profile

04
Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05
Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06
Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07
Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

KEPUTUSAN DECISION

Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyatakan dan menegaskan dalam suatu akta Notaris dan untuk maksud tersebut menghadap dihadapan Notaris dimanapun juga, minta dan suruh dibuatkan akta yang berkenaan dengan hal tersebut serta menandatangani sehubungan dengan hal tersebut diatas dan selanjutnya memintakan persetujuan ataupun memberitahukan kepada pihak yang berwenang serta melakukan segala tindakan dalam kerangka keputusan-keputusan Rapat ini, mernberitahukan keputusan-keputusan Rapat ini kepada pihak yang berwenang serta melakukan pemberitahuan atau pengumuman yang diperlukan satu dan lain hal tanpa dikecualikan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan.

To grant power of attorney to the Board of Directors of the Company with the right of substitution to declare and confirm in a notarial deed and for that purpose appear before a notary anywhere, request and order a deed relating to this matter and sign it in connection with the above matter and then ask for approval or notify the authorized parties and take all actions within the framework of the decisions of this Meeting, notify the decisions of this Meeting to the authorities and make notifications or announcements that are necessary one way or another without exception, in accordance with the applicable laws and regulations and the Articles of Association Company.

REALISASI REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS

This GMS resolution has been realized

Perseroan menyampaikan Ringkasan Risalah Hasil Rapat pada tanggal 5 Agustus 2022 yang disampaikan melalui situs web Perseroan www.kotasatuproperti.com dan Bursa Efek Indonesia melalui Sarana Pelaporan Elektronik Terintegrasi Emiten dan Perusahaan Publik (SPEIDX), serta Aplikasi Elektronik General Meeting System KSEI (eASY.KSEI). Sedangkan Risalah Hasil Rapat telah disampaikan oleh Perseroan pada tanggal 30 Agustus 2022.

Penyelenggaraan RUPS Tahun 2021

Pada tahun 2021, Perseroan menyelenggarakan RUPS Tahunan dengan rincian sebagai berikut :

The Company submitted a Summary of Minutes of Meeting Results on August 5, 2022 which were submitted through the Company's website www.kotasatuproperti.com and the Indonesia Stock Exchange through the Integrated Issuer and Public Company Electronic Reporting Facility (SPEIDX), as well as the KSEI General Meeting System Electronic Application (eASY.KSEI). While the Minutes of Meeting Results were submitted by the Company on August 30, 2022

General Meeting Shareholders in 2021

In 2021. The Company held the Annual GMS with the following details :

Penyelenggaraan RUPST 2021
2021 Annual GMS Schedule

<p>Pemberitahuan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) <i>Notification to Financial Service Authority</i></p>	<p>Perseroan memberitahukan mata acara RUPST Tahun Buku 2020 kepada OJK melalui Surat Pemberitahuan No.090/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-JS/V/2021 tanggal 5 Mei 2021 perihal Pemberitahuan RUPST <i>The Company notifies the agenda of the AGMS for the 2020 Fiscal Year to OJK through the Notification Letter No.No.090/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY-JS/V/2021 dated Mei 5. 2021 regarding AGMS Announcement</i></p>
<p>Pengumuman RUPST <i>AGMS Announcement</i></p>	<p>Perseroan menyampaikan Pengumuman RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 17 Mei 2021 <i>The Company has submitted the Announcement of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on May 17, 2021</i></p>
<p>Pemanggilan RUPST <i>AGMS Announcement</i></p>	<p>Perseroan menyampaikan Pemanggilan RUPST kepada Pemegang Saham melalui situs resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 2 Juni 2021 <i>The Company has submitted the Invitation of the AGMS to the Shareholders through the company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 2, 2021</i></p>
<p>Pelaksanaan RUPST <i>AGMS Implementation</i></p>	<p>RUPST dilaksanakan pada hari Rabu, 23 Juni 2021 pukul 10.20 - 11.09 WIB di Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Jawa Tengah dengan dipimpin oleh Bapak Hengky Susanto selaku Komisaris Independen sesuai dengan surat penunjukan no. 109/SATU/SK-RPS/KOM/DY-HG/VI/2021 tanggal 27 Mei 2021 <i>The AGMS was held on Wednesday, June 23, 2021 at 10.20 - 11.09 WIB in Sphere Room 2 Lt.8 Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran no.51 Semarang - Central Java led by Mr. Hengky Susanto as Independent Commissioner in accordance with the appointment letter no. 109/SATU/SK-RPS/KOM/DY-HG/VI/2021 dated May 27, 2021</i></p>
<p>Penyampaian Ringkasan Risalah RUPST <i>Submission of Summary of Minutes of the AGMS</i></p>	<p>Perseroan telah menyampaikan Ringkasan Risalah RUPST kepada OJK melalui Surat No.165/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VI/2021 dan kepada Pemegang Saham melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia dan laman KSEI pada tanggal 25 Juni 2021 <i>The Company has submitted a Summary of the Minutes of the AGMS to the OJK through Letter No.165/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VI/2021 and to shareholders through the Company's official website, namely the www.kotasatuproperti.com as well as the Indonesia Stock Exchange website and KSEI page on June 25, 2021.</i></p>

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

Penyelenggaraan RUPST 2021
2021 Annual GMS Schedule

<p>Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST <i>Evidence of advertisement of Summary of Minutes of the AGMS</i></p>	<p>Perseroan telah menyampaikan Bukti Iklan Ringkasan Risalah RUPST melalui Surat No.167/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VI/2021 dan melalui situs web resmi Perseroan yaitu www.kotasatuproperti.com serta situs web Bursa Efek Indonesia pada tanggal 28 Juni 2021</p> <p><i>The Company has submitted evidence of Advertisement for the Summary of AGMS Minutes through Letter No.167/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VI/2021 and through the Company's official website, namely www.kotasatuproperti.com and the Indonesia Stock Exchange website on</i></p>
<p>Penyampaian Risalah RUPST <i>Submission of Minutes of the AGMS</i></p>	<p>Risalah RUPST Perseroan telah dilembagakan dalam Akta Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.12 tanggal 23 Juni 2021 dan telah disampaikan ke OJK melalui surat no.181/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VII/2021 pada tanggal 22 Juli 2021.</p> <p><i>The minutes of the Company's AGMS have been instituted in the Notary Deed of Retno Hertiyanti, S.H., M.H. No.12 dated June 23, 2021 and have been submitted to the OJK through letter no.181/SATU/EKT-RPS/CORSEC/DY/VII/2021 on July 22, 2021.</i></p>

RUPS Tahunan 2021 dihadiri pemegang saham yang mewakili 1.124.398.009 saham atau setara 81,77% dari total 1.375.000.000 saham yang dikeluarkan Perseroan sampai hari dilaksanakannya RUPS Tahunan.

The 2021 Annual General Meeting Shareholders (AGMS) was attended by shareholders representing 1.124.398.009 shares or equivalent to 81.77% of the total of 1,375,000,000,000 shares issued by the Company until the day of the AGMS.

Anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang hadir pada saat RUPS Tahunan 2021 terdiri dari :

Members of the Board of Commissioners and Board of Directors present at the GMS consist of :

Dewan Komisaris Board of Commissioners	
Komisaris Independen <i>Independent Commissioner</i>	Hengky Susanto
Direksi Board of Directors	
Direktur Utama <i>Managing Director</i>	Johan Prasetyo Santoso
Direktur <i>Director</i>	Hanna Priskilla Rahardja

Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H. membantu Perseroan dalam mendokumentasi serta memvalidasi hasil pemungutan suara selama pelaksanaan RUPS Tahunan 2021.

Notary Retno Hertiyanti, SH, MH assisted the Company in documenting and validating the voting results during the 2021 Annual GMS.

Hasil keputusan RUPS Tahunan 2021 diungkapkan sebagai berikut :

The Company's Annual GMS Resolutions are disclosed as follows :

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN 23 June 2021 ANNUAL SHAREHOLDERS MEETING June 23, 2021

PERTAMA / FIRST

MATA ACARA AGENDA

- 1 Persetujuan dan Pengesahan Laporan Tahunan Perseroan termasuk Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun buku 2020, serta Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris dalam tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Pertanggungjawaban Direksi dan Dewan Komisaris atas segala tindakan yang dilakukan pada tahun 2020 serta memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya (acquite et de charge).

Approval and Ratification of the Company's Annual Report including the Company's Consolidated Financial Statements for the 2020 financial year, as well as the Report of the Supervisory Duties of the Board of Commissioners for the fiscal year ending December 31, 2020. Responsibility of the Directors and the Board of Commissioners for all actions taken in 2020 and providing exemption and full repayment (acquite et de charge).

- 2 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Pertama, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.124.398.009 saham (81,77 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Pertama disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting by oral means. There were no disapproval votes or blank votes on the First Agenda, and there were 1.124.398.009 shares (81,77 % of the total shares with voting rights issued) or 100% of the total voting shares present, then the proposed decision for the First Agenda is agreed unanimously at the Meeting.

TANGGAPAN / PERTANYAAN RESPONSES/ QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN DECISION

Keputusan Mata Acara Pertama yaitu sebagai berikut :
Menyetujui Laporan Tahunan mengenai kegiatan dan jalannya Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, serta mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Konsolidasian Perseroan dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yang mana berdasarkan Pasal 19 ayat 3 Anggaran Dasar Perseroan, persetujuan dan pengesahan tersebut juga berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (acquit et de charge) kepada para anggota Direksi dan para anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan Perseroan yang telah dijalankan selama tahun buku 2020 dan telah dilaporkan oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

01
Ihtisar
Highlights

02
Laporan Manajemen
Management Report

03
Profil Perusahaan
Company Profile

04
Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05
Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06
Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07
Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

KEPUTUSAN DECISION	<p><i>The Decision of the First Agenda is as follows:</i> <i>Approved the Annual Report regarding the activities and operations of the Company for the financial year ending on 31 December 2020, and ratified the Company's Consolidated Annual Financial Statements and the Supervisory Report of the Board of Commissioners of the Company for the financial year ended 31 December 2020, which is based on Article 19 paragraph 3 The Company's Articles of Association, approval and endorsement also means to pay off and release full responsibility (acquit et de charge) to the members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Company for the management and supervision actions of the Company which have been carried out during the fiscal year 2020 and have been reported by the Directors and Board of Commissioners of the Company.</i></p>
REALISASI REALISATION	<p>Keputusan RUPS merupakan persetujuan yang tidak memerlukan tindak lanjut. <i>The GMS decision is an agreement that does not require follow-up.</i></p>

KEDUA /SECOND

MATA ACARA AGENDA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Persetujuan Penggunaan Laba Bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2020. <i>Approval for the Use of the Company's Net Income for the year ending December 31, 2020.</i> 2 Perseroan mengalami kerugian pada tahun buku 2020 maka Perseroan tidak membagikan dividen untuk periode tahun ini. <i>The Company suffered a loss in the fiscal year 2020 so the Company did not distribute dividends for this year's period.</i>
TANGGAPAN / PERTANYAAN RESPONSES/ QUESTIONS	<p>Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan. <i>There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions</i></p>
KEPUTUSAN DECISION	<p>Selanjutnya, oleh karena Perseroan mengalami kerugian dan karenanya tidak terdapat usulan penggunaan laba bersih Perseroan untuk diputuskan oleh Rapat maka untuk Mata Acara Kedua ini tidak dilakukan pengambilan keputusan. <i>Furthermore, because the Company made a loss and therefore there was no proposed use of the Company's net profit to be decided by the Meeting, for this Second Agenda, no decision was made.</i></p>
REALISASI REALISATION	<p>Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS <i>This GMS resolution has been realized</i></p>

KETIGA /THIRD

MATA ACARA AGENDA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Persetujuan Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2021. <i>Approval of the Appointment of Public Accountant and / or Public Accountant Office for the fiscal year ending December 31, 2021.</i>
----------------------	--

**MATA ACARA
AGENDA**

2 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Ketiga, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.124.398.009 saham (81,77 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Ketiga disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.
Decision making is done by voting by oral means. There were no disapproval votes or blank votes on the Third Agenda, and there were 1.124.398.009 shares (81,77 % of the total shares with voting rights issued) or 100% of the total voting shares present, then the proposed decision for the Third Agenda is agreed unanimously at the Meeting.

**TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS**

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.
There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

**KEPUTUSAN
DECISION**

1 Keputusan Mata Acara Ketiga yaitu sebagai berikut :
Menyetujui menunjuk Akuntan Publik/Kantor Akuntan Publik Arief Jauhari guna melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

2 Menyetujui pendelegasian wewenang dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk akuntan publik/auditor independen pengganti bilamana akuntan publik/auditor independen yang telah ditunjuk tidak dapat melaksanakan tugasnya karena sebab/alasan apapun) sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, dan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan besaran dan cara pembayaran nilai jasa atau honorarium bagi akuntan publik/auditor tersebut dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Dewan Komisaris.
*The Decision of the Third Agenda is as follows:
Approved to appoint a Public Accountant / Public Accountant Firm Arief Jauhari to audit the Company's Financial Statements for the financial year ended 31 December 2021
Approve the delegation of authority and power of attorney to the Board of Commissioners to appoint a substitute public accountant / independent auditor if the appointed public accountant / independent auditor is unable to carry out their duties for whatever reason) in accordance with applicable regulations to audit the Company's Financial Statements for the year books ending on December 31, 2021, and granting power of attorney to the Board of Commissioners to determine the amount and method of payment of the service value or honorarium for the public accountant / auditor on terms and conditions deemed favorable by the Board of Commissioners*

**REALISASI
REALISATION**

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPS
This GMS resolution has been realized

- 01 **Ikhtisar Highlights**
- 02 **Laporan Manajemen Management Report**
- 03 **Profil Perusahaan Company Profile**
- 04 **Analisis dan Pembahasan Manajemen Discussion and Analysis**
- 05 **Tata Kelola Perusahaan Good Corporate Governance**
- 06 **Laporan Keberlanjutan Sustainability Report**
- 07 **Laporan Keuangan Financial Statements Report**

KEEMPAT / FORTH

MATA ACARA
AGENDA

- 1 Penetapan Remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun 2021.

Determination of Remuneration for members of the Company's Board of Commissioners and Directors for 2021.

- 2 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Keempat, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.124.398.009 saham (81,77 % dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Keempat disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting by oral means. There were no disapproval votes or blank votes on the Fourth Agenda, and there were 1.124.398.009 shares (81,77 % of the total shares with voting rights issued) or 100% of the total voting shares present, then the proposed decision for the Fourth Agenda is agreed unanimously at the Meeting.

TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.

There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN
DECISION

Menyetujui pendelegasian atau pelimpahan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji/honorarium dan/atau tunjangan bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2021, dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, yang berlaku surut sejak tanggal 01 Januari 2021.

Approved the delegation or delegation of authority to the Board of Commissioners to determine the salary / honorarium and / or allowances for members of the Directors and Board of Commissioners of the Company for 2021, with due regard to the Articles of Association of the Company, which apply retroactively from January 1, 2021.

REALISASI
REALISATION

Dewan Komisaris telah menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi

The Board of Commissioners has determined the remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors

KELIMA / FIFTH

MATA ACARA
AGENDA

- 1 Perubahan susunan Dewan Komisaris.

Amendment to the composition of the Company's members of the Board of Commissioners.

- 2 Pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara dengan cara lisan. Tidak ada suara tidak setuju ataupun suara blanko atas Mata Acara Kelima, dan terdapat suara setuju sebanyak 1.124.398.009 saham (81,77% dari jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan) atau 100% dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir, maka usulan keputusan untuk Mata Acara Kelima disetujui dengan suara bulat dalam Rapat.

Decision making is done by voting by oral means. There were no disapproval votes or blank votes on the Fifth Agenda, and there were 1.124.398.009 shares (81,77% of the total shares with voting rights issued) or 100% of the total voting shares present, then the proposed decision for the Fifth Agenda is agreed unanimously at the Meeting.

TANGGAPAN /
PERTANYAAN
RESPONSES/
QUESTIONS

Tidak terdapat Pemegang Saham yang memberikan tanggapan dan/atau mengajukan pertanyaan dan/atau usulan.
There are no Shareholders who provide responses and/or ask questions and/or suggestions

KEPUTUSAN
DECISION

1

Keputusan Mata Acara Kelima yaitu sebagai berikut :
Menyetujui pengunduran diri Bapak Herowiratno Gunawan dari kedudukannya sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan jabatan sebagai Komisaris Utama, dengan mengucapkan terima kasih atas segala dukungan, kontribusi, dan kerjasama yang telah diberikan selama menjabat sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan jabatan sebagai Komisaris Utama;
*The Decision of the Fifth Agenda is as follows:
Accepting the resignation of Mr. Herowiratno Gunawan from his position as a member of the Board of Commissioners, who is also a Chairman of the Company, with thanks for all the support, contributions, and cooperation that have been given while serving as a member of the Board of Commissioners who also acts as a Chairman of the Company;*

2

Menyetujui mengangkat Bapak Arief Sugiyono sebagai anggota Dewan Komisaris Perseroan, dengan jabatan sebagai Komisaris Utama, berlaku efektif terhitung sejak ditutupnya Rapat ini dan untuk masa jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris selama masa jabatan yang tersisa dari posisi/kedudukan yang ditinggalkan oleh Bapak Herowiratno Gunawan;
Accepting to appoint Mr. Arief Sugiyono as a member of the Board of Commissioners of the Company, whose position in the Board of Commissioners is also a Chairman, effective as of the closing of the Meeting and for the term of office as a member of the Board of Commissioners for the remaining term of office / position left by Mr. Herowiratno Gunawan;

3

Menyetujui dan menetapkan bahwa terhitung sejak ditutupnya Rapat, anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut :
Dewan Komisaris :
Komisaris Utama : Bapak Arief Sugiyono;
Komisaris Independen : Bapak Hengky Susanto;
*Approved and determined that as of the closing of the Meeting, the members of the Company's Board of Commissioners are as follows:
Board of Commissioners :
President Commissioners : Mr Arief Sugiyono
Independent Commissioners : Mr Hengky Susanto*

REALISASI
REALISATION

Telah dilaksanakan sesuai keputusan RUPSDan Direksi
This GMS resolution has been realized Commissioners and Board of Directors

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements

DIREKSI

Board of Directors

Direksi merupakan salah satu organ utama Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas aktivitas operasional perusahaan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan dengan Anggaran Dasar Perusahaan. Direksi bertanggung jawab menyusun dan melaksanakan strategi dan kebijakan bisnis dan penanganan risiko usaha sesuai dengan visi dan misi Perseroan serta memastikan pencapaian sasaran dan tujuan usaha. Setiap anggota Direksi dapat melaksanakan tugas dan mengambil keputusan sesuai dengan pembagian tugas dan wewenangnya. Direksi wajib menerapkan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam setiap aktivitas pengelolaan Perseroan.

Direksi Perseroan diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 tahun dan dapat diangkat kembali setelah masa jabatannya berakhir dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. Pada tahun 2022, Komposisi Direksi Perseroan mengalami perubahan sesuai keputusan RUPS yang diselenggarakan pada 3 Agustus 2022.

Komposisi Direksi

Susunan Direksi hingga akhir tahun 2022 diuraikan sebagai berikut :

The Board of Directors is the Company's main organ that is authorized and fully responsible for the Company's operational activities, in accordance with the Company's purposes and objectives as stipulated in the provisions of the Articles of Association. The Board of Directors is responsible for formulating and implementing business strategies and policies and handling business risks in accordance with the Company's vision and mission as well as ensuring the achievement of business goals and objectives. Each member of the Board of Directors can carry out their duties and make decisions in accordance with the division of tasks and authorities. The Board of Directors is required to implement the principles of Good Corporate Governance in every activity of governing the Company.

The Board of Directors is appointed by the GMS for a period of 5 years and can be reappointed after the end of their term of office without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time. In 2022, the composition of the Company's Board of Directors was changed according to the resolution of the GMS which was held on August 3, 2022.

Composition of The Board of Directors

The composition of the Board of Directors until the end of 2022 is described as follows:

KOMPOSISI DIREKTUR BOARD OF DIRECTOR'S COMPOSITION	
Nama <i>Name</i>	Jabatan <i>Position</i>
Momog Irnawan	Direktur Utama <i>Managing Director</i>
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur <i>Director</i>

Piagam Direksi

Piagam Direksi menjadi pedoman kerja bagi Direksi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan transparan, akuntabilitas, penuh tanggung jawab, mandiri dan wajar dalam upaya mencapai tujuan Perseroan.

Dalam melaksanakan fungsi kepengurusan kinerja, Direksi mengacu kepada Pedoman Kerja Direksi, yang antara lain berisikan:

1. Komposisi dan susunan keanggotaan
2. Rangkap Jabatan
3. Pengangkatan dan masa jabatan
4. Tugas, Tanggung Jawab dan wewenang
5. Etika dan Nilai Kerja
6. Kebijakan rapat
7. Pelaporan dan pertanggungjawaban
8. Transparansi dan keterbukaan informasi

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Perusahaan menetapkan kebijakan terkait frekuensi rapat Direksi sebanyak satu kali dalam satu bulan, dan rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebanyak satu kali dalam 4 bulan. Selama tahun 2022, Direksi Perusahaan telah 12 kali mengadakan Rapat Direksi untuk melakukan evaluasi umum atas jalannya operasi Perusahaan, investasi, aksi korporasi, organisasi, kebijakan dan peraturan, ketenagakerjaan, anggaran, laporan keuangan dan perpajakan dan hal-hal lainnya. Selain itu, Direksi juga mengikuti rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebanyak 3 kali.

The Board of Directors Charter

The Board of Directors Charter is a work guideline for the Board of Directors in carrying out their duties and responsibilities in a transparent, accountable, responsible, independent and reasonable manner in an effort to achieve the Company's goals.

In carrying out the performance management function, the Board of Directors refers to the Board of Directors' Charter, which contain :

1. Composition and membership
2. Concurrent Positions
3. Appointment and term of office
4. Duties, Responsibilities and Authorities
5. Work Ethics and Values
6. Meeting policy
7. Reporting and accountability
8. Transparency and information disclosure

Frequency of Meetings and Attendance

The Company establishes policies regarding the frequency of Board of Directors meeting that is one time in one month, and joint meeting between the Board of Directors and Board of Commissioner that is one time in four months. During 2022, the Board of Directors of The Company has held 12 meetings to perform general evaluation on the company's operational, investments, corporate actions, organization, policies and rules, human resources, budget, financial report and tax and other things. In addition, the Board of Directors has also attended joint meetings with the Board of Commissioners 3 times.

01

Iktisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Tabel Absensi Direksi dalam Pertemuan Direksi
(Table of Attendance of Board of Directors meeting)

Nama <i>Nama</i>	Jabatan <i>Position</i>	Frekuensi <i>Frequency</i>	Kehadiran <i>Attendance</i>	Ratio Kehadiran <i>Attendance Ratio</i>
Johan Prasetyo Santoso	Direktur Utama <i>Managing Director</i>	7	7	100%
Hanna Priskilla Rahardja	Direktur <i>Director</i>	7	7	100%
Momog Irnawan	Direktur Utama <i>Managing Director</i>	5	5	100%
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur <i>Director</i>	5	5	100%

Table Absensi Dewan Direksi dalam Pertemuan Gabungan Direksi dengan Dewan Komisaris
(Table of Attendance of Board of Director's Joint Board Meetings with Board of Commissioners)

Nama <i>Nama</i>	Jabatan <i>Position</i>	Frekuensi <i>Frequency</i>	Kehadiran <i>Attendance</i>	Ratio Kehadiran <i>Attendance Ratio</i>
Johan Prasetyo Santoso	Direktur Utama <i>Managing Director</i>	2	2	100%
Hanna Priskilla Rahardja	Direktur <i>Director</i>	2	2	100%
Momog Irnawan	Direktur Utama <i>Managing Director</i>	1	1	100%
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur <i>Director</i>	1	1	100%

Independen Direksi

Direksi menjalankan tugas dan kewajibannya dalam mengelola perseroan secara independen dengan penuh tanggung jawab, itikad baik, integritas tinggi, kehati-hatian dan menjauhkan kepentingan pribadi atau benturan kepentingan lainnya dengan mengedepankan profesionalitas dan etika bisnis.

Pengungkapan Hubungan Afiliasi Direksi

Hubungan afiliasi Direksi dengan pengendali Perseroan dinyatakan sebagai berikut :

- **Direktur Utama : Momog Irnawan**
Memiliki hubungan afiliasi kepengurusan dengan pengendali Perseroan yaitu PT Kota Satu Indonesia.
- **Direktur : Leo Agung Vito Wicaksana**
Memiliki hubungan afiliasi yaitu kepemilikan saham pada PT Kota Satu Indonesia sebagai pengendali Perseroan.

Penilaian Direksi Terhadap Kinerja Komite Yang Mendukung Tugas Direksi

Dalam menjalankan fungsi kepengurusan, Direksi dibantu oleh Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan. Sepanjang tahun 2022 Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan secara berkala telah melakukan koordinasi dengan Direksi dan melakukan tugas yang diemban dengan baik.

The Board of Directors Independency

The Board of Directors perform all of duties and obligations in managing the company independently with full responsibility, good faith, high integrity, prudence and upholds to keep personal interests or other conflicts of interest away by prioritizing professionalism and business ethics.

Affiliate Relations of The Board of Directors

The affiliation relationship of the Board of Directors with the controllers of the Company is stated as follows:

- **Managing Director : Momog Irnawan**
Has a management affiliated relation with the controller of the Company, PT Kota Satu Indonesia.
- **Director : Leo Agung Vito Wicaksana**
Having affiliated relation share ownership in PT Kota Satu Indonesia as the controller of the Company

Performance Assessment on Committees Under Board of Directors

In carrying out its management functions, the Board of Directors is assisted by Internal Audit and the Corporate Secretary. Throughout 2022 the Internal Audit and the Corporate Secretary have periodically coordinated with the Board of Directors and have performed well-carried out their duties.

01

 Ihtisar
Highlights

02

 Laporan Manajemen
Management Report

03

 Profil Perusahaan
Company Profile

04

 Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

 Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

 Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

 Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

DEWAN KOMISARIS

The Board of Commissioners

Sebagai organ Perseroan, Dewan Komisaris memiliki tugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan dan keputusan Direksi dalam aktivitas operasional Perseroan. Dalam menjalankan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris berwenang memberikan nasihat kepada Direksi serta memastikan Perseroan melaksanakan Good Corporate Governance secara efektif dan berkelanjutan di seluruh tingkatan dan jenjang organisasi. Selain itu, fungsi pengawasan Dewan Komisaris kepada Direksi adalah memastikan bahwa pengelolaan Perseroan selalu sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dewan Komisaris Perseroan diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 tahun dan dapat diangkat kembali setelah masa jabatannya berakhir dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. Pada tahun 2022, Komposisi Dewan Komisaris Perseroan mengalami perubahan sesuai keputusan RUPS yang diselenggarakan pada 3 Agustus 2022.

Komposisi Dewan Komisaris

Susunan Direksi hingga akhir tahun 2022 diuraikan sebagai berikut :

As an organ of the Company, the Board of Commissioners has the task of supervising the policies and decisions of the Board of Directors in the Company's operational activities. In carrying out its supervisory function, the Board of Commissioners has the authority to provide advice to the Board of Directors and ensure that the Company implements Good Corporate Governance effectively and sustainably at all levels of the organization. In addition, the supervisory function of the Board of Commissioners to the Board of Directors is to ensure that the management of the Company is always in accordance with the provisions of the Articles of Association and GMS Decisions, as well as the applicable laws and regulations.

The Board of Commissioners is appointed by the GMS for a period of 5 years and can be reappointed after the end of their term of office without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time. In 2022, the composition of the Company's Board of Commissioners has changed according to the resolution of the GMS which was held on August 3, 2022.

Composition of The Board of Commissioners

The composition of the Board of Commissioners until the end of 2022 is described as follows:

KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONER'S COMPOSITION	
Nama <i>Name</i>	Jabatan <i>Position</i>
Arief Sugiyono	Komisaris Utama <i>Chairman</i>
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen <i>Independent Commissioner</i>

Komisaris Independen

Komisaris Independen merupakan anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/ atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi dan/atau Pemegang Saham pengendali atau dengan perusahaan yang mungkin menghalangi atau menghambat posisinya untuk bertindak independen sesuai dengan prinsip-prinsip GCG.

Sesuai ketentuan pasal 21 Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014, selain harus memenuhi persyaratan yang berlaku bagi Direksi dan Dewan Komisaris, Komisaris Independen harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi Kegiatan Perseroan dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya;
2. Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan
3. Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perusahaan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi atau Pemegang Saham utama Perseroan;
4. Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Independent Commissioner

Independent Commissioners are members of the Board of Commissioners who do not have financial, management, share ownership and/or family relationships with members of the Board of Commissioners, members of the Board of and/or controlling shareholders or with companies that may hinder or impede their position to act independently in accordance with the principles GCG principles

In accordance with the provisions of Article 21 of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 dated 8 December 2014, apart from meeting the applicable requirements for the Board of Directors and the Board of Commissioners, the Independent Commissioner must meet the following requirements:

- 1. Not a person who works or has the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the Company's activities within the last 6 (six) months, except for the re-appointment as Independent Commissioner of the Company for the next period;*
- 2. Do not own shares, either directly or indirectly, in the Company;*
- 3. Has no affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors or major shareholders of the Company;*
- 4. Has no business relationship, either directly or indirectly, relating to the Company's business activities.*

01

Iktisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Piagam Dewan Komisaris

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab, Dewan Komisaris berpedoman pada Piagam Dewan Komisaris. Piagam Dewan Komisaris ditinjau secara berkala dan dimutakhirkan apabila dianggap perlu dengan memperhatikan ketentuan undang-undang yang berlaku dan kebutuhan Perseroan

Piagam Dewan Komisaris antara lain berisikan:

1. Komposisi dan susunan keanggotaan
2. Rangkap Jabatan
3. Pengangkatan dan masa jabatan
4. Tugas, Tanggung Jawab dan wewenang
- 5 Etika dan Nilai Kerja
6. Kebijakan rapat
7. Pelaporan dan pertanggungjawaban
8. Transparansi dan keterbukaan informasi

The Board of Commissioners Charter

In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Commissioners is guided by the Board of Commissioners Charter. The Board of Commissioners Charter is reviewed periodically and updated if deemed necessary by considering the provisions of the applicable laws and regulations also the needs of the Company.

The Board of Commissioners Charter, which contains :

- 1. Composition and membership*
- 2. Concurrent Positions*
- 3. Appointment and term of office*
- 4. Duties, Responsibilities and Authorities*
- 5. Work Ethics and Values*
- 6. Meeting policy*
- 7. Reporting and accountability*
- 8. Transparency and information disclosure*

Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Board of Directors and Board of Commissioners Nomination and Remuneration

Dewan Komisaris melakukan penilaian atas kinerja Direksi, Dewan Komisaris dan Komite untuk dilaporkan kepada pemegang saham melalui mekanisme RUPS

Indikator yang digunakan dalam menentukan remunerasi adalah sebagai berikut:

Key Performance Indicator (KPI)

Kinerja Perusahaan

Pertimbangan strategi jangka panjang perusahaan
Besaran remunerasi ditentukan berdasarkan berbagai pertimbangan yang menyangkut kinerja perusahaan yang baik. Dengan adanya kebijakan penilaian kinerja ini, diharapkan kegiatan pengelolaan perusahaan menjadi lebih efektif dan efisien, dinamika dan komunikasi kerja tim berjalan intensif, serta Batasan peranan dan tanggung jawab individu cukup jelas, akan mampu meningkatkan akuntabilitas, kepatuhan organ perusahaan serta kesinambungan usaha

The Commissioners evaluates the performance of the Directors, Commissioners and Committees to be reported to shareholders through the RUPS mechanism

The indicators used in determining remuneration are as follows:

Key Performance Indicators (KPI)

Company performance

Consideration of the company's long-term strategy

The amount of remuneration is determined based on various considerations related to good company performance. With this performance appraisal policy, it is expected that company management activities will become more effective and efficient, the dynamics and communication of teamwork will run intensively, and the boundaries of individual roles and responsibilities are quite clear, this will increase accountability, compliance with company organs and business continuity.

KOMITE AUDIT

Audit Committee

Komite audit dibentuk untuk membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris guna memastikan kualitas laporan keuangan; melakukan pengawasan atas penerapan GCG, prinsip-prinsip akuntansi dan proses pelaporan keuangan; kualifikasi dan independensi dari auditor eksternal; serta memastikan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku.

Komposisi Komite Audit

Komposisi Komite Audit Perseroan terdiri 1 (satu) orang Komisaris Independen sebagai ketua dan 2 (dua) orang pihak eksternal yang independen sebagai anggota yang telah memenuhi persyaratan independensi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 005/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022 tentang Penghentian dan Pengangkatan Anggota Komite Audit untuk periode jabatan tahun 2022 – 2023, per 31 Desember 2022 komposisi Komite Audit adalah

The Audit Committee is established to assist the implementation of the Board of Commissioners duties and functions in ensuring the quality of financial reports; to supervise the implementation of GCG, accounting principles, and financial reporting processes; to review the qualifications and independence of external auditors; and to ensure the Company complies with the applicable laws and regulations.

Composition of The Audit Committee

The composition of the Company's Audit Committee consists of 1 (one) Independent Commissioner as chairman and 2 (two) independent external parties as members who have met the requirements of independence as stipulated in the Financial Services Authority Regulation No. 55/POJK.04/2015 dated December 23, 2015 concerning the Establishment and Implementation of Audit Committee Work.

Based on the Decree of the Board of Commissioners No. 005/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VIII/2022 dated August 23, 2022 concerning the Termination and Appointment of Members of the Audit Committee for the term of office 2022 – 2023, as of December 31, 2022 the composition of the Audit Committee is as follows:

KOMPOSISI KOMITE AUDIT AUDIT COMMITTEE'S COMPOSITION	
Nama <i>Name</i>	Jabatan <i>Position</i>
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Audit <i>Chairman of Audit Committee</i>
Yanita Kurniadi	Anggota Komite Audit <i>Audit Committee Member</i>
Alexander Eko Nugroho	Anggota Komite Audit <i>Audit Committee Member</i>

Profil Komite Audit

IBNU DODY PRAYITNO

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi

Ibnu Dody Prayitno, berusia 40 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang.

Berpengalaman kerja pada Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang dan saat ini masih menjabat sebagai Manager Kepatuhan di Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA.

Profil Beliau sudah tersajikan pada Sub-bab Profil Dewan Komisaris.

YANITA KURNIADI

Anggota Komite Audit

Yanita Kurniadi, berusia 42 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Ekonomi dari Fakultas Ekonomi Akuntansi, dari Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

2002 – 2009	Chief Accounting PT Almega Sejahtera
2009 – 2016	Accounting Manager PT Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul
2017 – 2018	Finance Controller PT Sritama Boga Prima
2018 – 2019	Accounting & Tax Manager PT JASKIN Semarang
2019 – 2021	Finance & Accounting Manager PT Bhumi Empon Mustiko
2021 – 2022	Asisten Pribadi special handle Finance, Accounting & Tax

Audit Committee's Profile

IBNU DODY PRAYITNO

Chairman of Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 40 years old is an Indonesian citizen who has a Bachelor of Laws education background from the Faculty of Law, University of 17 August Semarang.

Experienced working at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative from 2005 until now and currently still serves as Compliance Manager at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative.

His profile has been presented in the Board of Commissioners Profile Sub-chapter.

YANITA KURNIADI

Member of Audit Committee

Yanita Kurniadi, 42 years old, is an Indonesian citizen who has an educational background in Bachelor of Economics from the Faculty of Accounting Economics, from Soegijapranata Catholic University, Semarang.

Have working experience as follows :

2002 – 2009	Chief Accounting PT Almega Sejahtera
2009 – 2016	Accounting Manager PT Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul
2017 – 2018	Finance Controller PT Sritama Boga Prima
2018 – 2019	Accounting & Tax Manager PT JASKIN Semarang
2019 – 2021	Finance & Accounting Manager PT Bhumi Empon Mustiko
2021 – 2022	Personal assistant special handle Finance, Accounting & Tax

ALEXANDER EKO NUGROHO S

Anggota Komite Audit

Alexander Eko Nugroho, berusia 49 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang pendidikan Diploma III dari Jurusan Manajemen Umum ASMI Santa Maria Yogyakarta

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

1996 – 1997	Sales Counter Optik Melawai Group Divisi RapiCo Jakarta
1997 – 1998	Marketing Penerbit Tiga Serangkai
1998 – 2001	Marketing & Administrasi Kospin Sekartama Weleri
2001 – 2022	Kepala Bagian Sarana Logistik PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama
2022 – sekarang	Wiraswasta

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Penyelenggaraan rapat Komite Audit minimal 1 kali dalam 3 bulan. Sepanjang tahun 2022, Komite Audit telah melaksanakan sebanyak 4 kali rapat dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

ALEXANDER EKO NUGROHO S

Audit Committee Member

Alexander Eko Nugroho, 49 years old is an Indonesian citizen who has a Diploma III educational background from the General Management Department of ASMI Santa Maria Yogyakarta

Have work experience as follows:

1996 – 1997	Sales Counter Optical Melawai Group RapiCo Jakarta Division
1997 – 1998	Marketing Tiga Serangkai Publishers
1998 – 2001	Marketing & Administration Kospin Sekartama Weleri
2001 – 2022	Head of Logistics Facilities PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama
2022 – present	Entrepreneur

Frequency of Meetings and Attendance

The Audit Committee is required to hold a meeting at least 1 time in 3 months. Throughout 2022, the Audit Committee has held 4 meetings with the following

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Tabel Absensi Komite Audit
Table of Attendance of Audit Committee

Nama <i>Nama</i>	Jabatan <i>Position</i>	Frekuensi <i>Frequency</i>	Kehadiran <i>Attendance</i>	Ratio Kehadiran <i>Attendance Ratio</i>
Hengky Susanto	Ketua Komite Audit <i>Chairman of Audit Committe</i>	2	2	100%
Handoyo Saktiyono	Anggota Komite Audit <i>Audit Committe member</i>	2	2	100%
Yullia Aisyah	Anggota Komite Audit <i>Audit Committe member</i>	2	2	100%
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Audit <i>Chairman of Audit Committe</i>	1	1	100%
Yanita Kurniadi	Anggota Komite Audit <i>Audit Committe member</i>	1	1	100%
Alexander Eko Nugroho	Anggota Komite Audit <i>Audit Committe member</i>	1	1	100%

Pengembangan Kompetensi Komite Audit

Dalam rangka meningkatkan kompetensi dan memperluas wawasan sesuai dengan perkembangan terkini, selama tahun 2022 anggota Komite Audit Yanita Kurniadi mengikuti sosialisasi UUHPP dan Program Pengungkapan Sukarela (PPS) yang diselenggarakan oleh Ikatan Konsultan Pajak Indonesia (IKPI) Cabang Semarang pada tanggal 5 Februari 2022

Audit Committee's Competency Development

In order to improve competence and broaden horizons in accordance with the latest developments, during 2022 members of the Audit Committee Yanita Kurniadi participated in the socialization of UUHPP and the Voluntary Disclosure Program (PPS) organized by the Indonesian Tax Consultants Association (IKPI) Semarang Branch on February 5 2022

Piagam Komite Audit

Piagam Komite Audit disusun untuk menjadi pedoman untuk Komite Audit dapat melaksanakan tugas secara profesional.

Piagam Komite Audit antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Komposisi, struktur dan persyaratan keanggotaan;
2. Tugas, tanggung jawab dan wewenang;
3. Tata cara dan prosedur kerja;
4. Kebijakan penyelenggaraan rapat;
5. Sistem pelaporan kegiatan
6. Ketentuan mengenai penanganan pengaduan dan pelaporan sehubungan dugaan pelanggaran terkait pelaporan keuangan.

Independensi Komite Audit

Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab untuk memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris dan melaksanakan tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris. Anggota Komite Audit tidak memiliki hubungan kepengurusan, kepemilikan saham, dan atau hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan pengendali Perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya bertindak independen

Audit Committee's Charter

The Audit Committee Charter is structured to serve as a guideline for the Audit Committee to carry out its duties in a professional manner.

The Audit Committee Charter, among others, regulates the following matters:

1. *Composition, structure and membership requirements; Duties, responsibilities and authorities;*
2. *Work procedures;*
3. *Meetings Policy;*
4. *Activity reporting system*
5. *Provisions regarding the handling of complaints and*
6. *reporting regarding alleged violations related to financial reporting.*

Audit Committee Independency

The Audit Committee has duty to provide and responsibility to provide professional and independent opinions to the Board of Commissioners regarding reports or matters submitted by the Board of Director to the Board of Commissioners and to perform such other duties as assigned by the Board of Commissioners. Members of the Audit Committee do not have management, share ownership and/or family relationships with the Board of Commissioners, Directors and controllers of the Company which may affect their ability to act independently

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit

Pada tahun 2022, dalam menjalankan tugas dalam membantu dan memfasilitasi Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan terhadap hal-hal yang terkait dengan keuangan, sistem pengendalian internal, efektivitas pemeriksaan oleh auditor eksternal dan internal serta kepatuhan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku, Komite audit telah memberikan pendapat profesional yang independen atas terselenggaranya implementasi dan efektivitas tata kelola perusahaan yang baik termasuk juga memberikan evaluasi dan rekomendasi dalam penunjukan AP dan KAP dengan memperhatikan beberapa hal seperti : Independensi AP/KAP dan orang dalam KAP; Ruang lingkup audit; imbal jasa audit; keahlian dan pengalaman AP/KAP dan tim audit KAP; metodologi, Teknik dan sarana audit yang digunakan KAP; potensi risiko atas penggunaan jasa AP/KAP yang sama secara berturut turut dalam kurun waktu yang cukup panjang.

Implementation of The Audit Committee's

During 2022, in carrying out its duties in assisting and facilitating the Board of Commissioners in carrying out its supervisory function on matters related to finance, internal control systems, effectiveness of inspections by external and internal auditors and compliance with applicable laws and regulations, the audit Committee has provided independent professional opinion on the implementation and effectiveness of good corporate governance including providing evaluations and recommendations in the appointment of AP and KAP by considering several matters such as: Independence of AP/KAP and people in KAP; audit scope; audit services fee; expertise and experience of AP/KAP and KAP audit team; methodology, techniques and audit facilities used by KAP; potential risks of using audit services by the same AP/KAP consecutively for a considerable long period of time.

KOMITE NOMINASI REMUNERASI

The Nomination and Remuneration Committee

Komite Nominasi dan Remunerasi merupakan bentuk implementasi terhadap GCG sesuai dengan tujuannya untuk membantu Dewan Komisaris Perseroan dalam menjalankan fungsi pengawasannya terhadap manajemen Perseroan, khususnya dalam memberikan pendapat profesional dan independen mengenai nominasi dan remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi

Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan terdiri 1 (satu) orang Komisaris Independen sebagai ketua dan 2 (dua) orang pihak sebagai anggota yang telah memenuhi persyaratan independensi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 004/SATU/SK-KOM/DEKOM/AS-ID/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Komite Nominasi Remunerasi untuk periode masa jabatan tahun 2022 – 2023, per 31 Desember 2022 komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

The Nomination and Remuneration Committee is a form of implementation of GCG in accordance with its objective to assist the Company's Board of Commissioners in carrying out its supervisory function of the Company's management, particularly in providing professional and independent opinions regarding nomination and remuneration for members of the Company's Board of Commissioners and Directors

Composition of The Nomination and Remuneration Committee

The composition of the Company's Nomination and Remuneration Committee consists of 1 (one) Independent Commissioner as chairman and 2 (two) members who have met the requirements of independence as stipulated in the Financial Services Authority Regulation No. 34/POJK.04/2014 concerning the Nomination and Remuneration Committee.

Based on the Decree of the Board of Commissioners No. 004/SATU/SK-KOM/ DEKOM/AS-ID/VIII/2022 dated August 23, 2022 concerning the Termination and Appointment of Members of the Nomination and Remuneration Committee for the term of office 2022 – 2023, as of December 31, 2022 the composition of the Nomination and Remuneration Committee is as follows:

KOMPOSISI KOMITE NOMINASI REMUNASIS NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE'S COMPOSITION	
Nama <i>Name</i>	Jabatan <i>Position</i>
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Chairman of Nomination & Remuneration Committee</i>
Arief Sugiyono	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Member of Nomination & Remuneration Committee</i>
Dewi Erawati	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Member of Nomination & Remuneration Committee</i>

Profil Komite Nominasi dan Remunerasi

IBNU DODY PRAYITNO

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi

Ibnu Dody Prayitno, berusia 40 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang. Berpengalaman kerja pada Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang dan saat ini masih menjabat sebagai Manager Kepatuhan di Koperasi Simpan Pinjam SEKARTAMA. Profil Beliau sudah tersajikan pada Profil Dewan Komisaris.

ARIEF SUGIYO

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Arief Sugiyo, berusia 51 tahun merupakan Warga Negara Indonesia yang memiliki latar belakang sarjana Manajemen Informatika alumni Universitas Bina Nusantara. Memulai karirnya di beberapa perusahaan sekuritas seperti PDFCI Sekuritas, Quantum Qapita Sekuritas, dan hingga kini menjabat sebagai Senior Equity Sales Semesta Indovest Sekuritas. Melalui pengalamannya beliau memiliki networking yang sangat kuat di pasar modal. Profil beliau sudah tersajikan pada Profil Dewan Komisaris.

DEWI ERAWATI

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Dewi Erawati, 36 tahun merupakan Warga Negara Indonesia. Memiliki latar belakang Pendidikan Sarjana Psikologi dari Fakultas Psikologi Universitas Diponegoro dengan pengalaman kerja sebagai berikut :

Audit Committee's Profile

IBNU DODY PRAYITNO

Chairman of Audit Committee

Ibnu Dody Prayitno, 40 years old is an Indonesian citizen who has a Bachelor of Laws education background from the Faculty of Law, University of 17 August Semarang. Experienced working at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative from 2005 until now and currently still serves as Compliance Manager at the SEKARTAMA Savings and Loans Cooperative. His profile has been presented in the Board of Commissioners Profile.

ARIEF SUGIYO

Member of Nomination and Remuneration Committee

Arief Sugiyo, 51 years old, is an Indonesian citizen who has a bachelor's degree in Informatics Management, alumni of Bina Nusantara University. Started his career in several securities companies such as PDFCI Sekuritas, Quantum Qapita Sekuritas, and until now serves as Senior Equity Sales Semesta Indovest Sekuritas. Through his experience he has a very strong network in the capital market. His profile has been presented in the Profile of the Board of Commissioners

DEWI ERAWATI

Member of Nomination and Remuneration Committee

Dewi Erawati, 36 years old is an Indonesian citizen. Has a Bachelor of Psychology educational background from the Faculty of Psychology, Diponegoro University with work experience as follows:

- 2012 SPV HRD di PT Sritama Boga Prima
- 2019 -2021 Corporate HR PT Utopia Kuliner Indonesia
- 2021 - saat ini Corporate HCGA PT Kota Satu Properti Tbk

Independensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi berkomitmen untuk menjunjung tinggi prinsip GCG dengan bersikap objektif, profesional, dan independen. Komite tidak akan mengambil keputusan di bawah tekanan dan intervensi dari pihak manapun dan menghindari setiap potensi benturan kepentingan.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana diatur di dalam Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi mencakup fungsi nominasi dan fungsi remunerasi yaitu :

Terkait Fungsi Nominasi :

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai :
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi;
 - c. Kebijakan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;

- 2012 SPV HRD at PT Sritama Boga Prima
- 2019 -2021 Corporate HR PT Utopia Kuliner Indonesia
- 2021 - present Corporate HCGA PT Kota Satu Properti Tbk

Independence of The Nomination and Remuneration Committee

In carrying out their duties and responsibilities, all members of the Nomination and Remuneration Committee are committed to upholding the principles of GCG by being objective, professional, and independent. The Committee will not make decisions under pressure and intervention from any party and avoid any potential conflicts of interest.

Duties and Responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee

The duties and responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee as stipulated in the Guidelines for the Implementation of The Nomination and Remuneration Committee include the nomination function and remuneration function as follows:

Related to Nomination Function:

1. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding:*
 - a. *Composition of positions of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*
 - b. *Policies and criteria required in the Nomination process;*
 - c. *Evaluation policy on the performance of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*
2. *Assisting the Board of Commissioners to assess the performance of Directors members and/or members of the Board of Commissioners;*

3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;

4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS

Terkait Fungsi Remunerasi :

Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai :

- a. Struktur Remunerasi
- b. Kebijakan Remunerasi; dan
- c. Besaran atas Remunerasi

2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

3. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the program to develop the ability of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;*

4. *Provide suggestion for candidates who qualify as members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners to the Board of Commissioners to be submitted to the GMS*

Related to Remuneration Function:

1. *Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding:*

- a. *Remuneration Structure*
- b. *Remuneration Policy; and*
- c. *Amount of Remuneration*

2. *Assist the Board of Commissioners to conduct a performance assessment with the conformity of remuneration received by each member of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners.*

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Kebijakan frekuensi rapat Komite Nominasi dan Remunerasi adalah satu kali dalam empat bulan. Selama 2022, Komite Remunerasi dan Nominasi telah melaksanakan rapat sebanyak 3 kali

Frequency of Meetings and Attendance

The frequency policy of the Nomination and Remuneration Committee meeting is once in four months. During 2022, the Remuneration and Nomination Committee has held meetings 3 times.

Tabel Absensi Komite Nominasi dan Remunerasi
Table of Attendance of Nomination and Remuneration Committee

Nama Nama	Jabatan Position	Frekuensi Frequency	Kehadiran Attendance	Ratio Kehadiran Attendance Ratio
Hengky Susanto	Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Chairman of Nomination and Remuneration Committee</i>	2	2	100%
Arief Sugiyono	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Nomination and Remuneration Committee member</i>	2	2	100%
Sylvia Kusuma	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Nomination and Remuneration Committee member</i>	2	2	100%
Ibnu Dody Prayitno	Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Chairman of Nomination and Remuneration Committee</i>	1	1	100%
Arief Sugiyono	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Nomination and Remuneration Committee member</i>	1	1	100%
Dewi Erawati	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi <i>Nomination and Remuneration Committee member</i>	1	1	100%

Pelaksanaan Kegiatan Komite Nominasi Remunerasi

Pelaksanaan fungsi nominasi dan remunerasi oleh Dewan Komisaris di tahun 2022 sesuai dengan pelimpahan wewenang dan kuasa yang diberikan Pemegang Saham dalam RUPS Tahunan 2022. Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan evaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi, serta menyusun komponen dan besaran remunerasi yang terkait.

Implementation of Duties of Nomination and Remuneration Committee

The implementation of the nomination and remuneration functions by the Board of Commissioners in 2022 is in accordance with the delegation of authority and power granted by Shareholders at the 2022 Annual GMS. The Board of Commissioners, assisted by the Nomination and Remuneration Committee, has carried out an evaluation of the performance of the Board of Commissioners and Directors, and compiled the components and amount of remuneration which is related.

Pengembangan Kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Selama tahun 2022 anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tidak mengikuti program pengembangan kompetensi.

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi menjalankan peran dengan mengacu kepada Pedoman Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi yang memuat:

1. Komposisi dan persyaratan anggota
2. Tata Cara Penggantian Anggota Komite dan masa jabatan
3. Tugas dan Tanggung Jawab Komite
4. Tata Cara dan Prosedur Kerja Komite
5. Penyelenggaraan Rapat Komite
6. Sistem Pelaporan Kegiatan Komite

Nomination and Remuneration Committee's Competency Development

During 2022 members of the Nomination and Remuneration Committee did not participate in the competency development program

Nomination and Remuneration Committee's Charter

The Nomination and Remuneration Committee carries out its role with reference to the Nomination and Remuneration Committee Charter which contain:

- 1. Composition and membership requirements*
- 2. Procedure for Replacement of Committee Members and term of office*
- 3. Duties and Responsibilities of the Committee*
- 4. Committee Work Procedures and Procedures*
- 5. Organizing Committee Meetings*
- 6. Committee Activity Reporting System*
- 6. Provisions regarding the handling of complaints and reporting regarding alleged violations related to financial reporting.*

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Corporate Secretary

Sekretaris Perusahaan adalah organ perusahaan yang memiliki fungsi membantu Direksi dalam memastikan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dan perundang-undangan terutama di bidang pasar modal. Sekretaris Perusahaan berperan penting dalam memfasilitasi komunikasi antara Perseroan dengan pemangku kepentingan, otoritas pasar modal dan publik. Sekretaris Perusahaan juga menjalankan fungsi utama antara lain mencakup penanganan fungsi sekretariat perusahaan, hubungan kemasyarakatan, penerapan GCG, dan tanggung jawab sosial perusahaan (CSR).

Profil Sekretaris Perusahaan

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan, Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perusahaan berdasarkan surat No 001/KSP/SK/HCGA/RA-JS/III/2020 tanggal 17 Maret 2020, dimana profilnya disajikan berikut ini :

Diar Yunvitantri

Merupakan Warga Negara Indonesia, berusia 44 tahun, domisili di Semarang, memiliki latar belakang pendidikan Sarjana S1-Teknik dari Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Kimia Universitas Diponegoro.

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

2005 – 2006	Kabag Personalia Umum Blue Bird Group
2007 – 2009	Human Resources Supervisor PT Perfect Resources Indonesia
2009 – 2011	Finance Supervisor PT Nusantara Sakti Group
2016 – 2017	HCGA Coordinator PT Kota Satu Persada
2017 – 2020	Corporate HCGA Manager PT Kota Satu Properti Tbk

The Corporate Secretary is a company organ that has the function of assisting the Board of Directors in ensuring the Company's compliance with laws and regulations, especially in the capital market sector. The Corporate Secretary plays an important role in facilitating communication between the Company and stakeholders, capital market authorities and the public. The Corporate Secretary also carries out main functions including handling the functions of the corporate secretariat, community relations, GCG implementation, and corporate social responsibility (CSR).

Corporate Secretary Profile

As stipulated in the Financial Services Authority Regulation No.35/POJK.04/2014 concerning the Corporate Secretary of Public Company, the Company has appointed a Corporate Secretary based on letter No. 001/KSP/SK/HCGA/RA-JS/III/2020 dated 17 March 2020, where the profile presented below:

Diar Yunvitantri

An Indonesian citizen, 44 years old, domiciled in Semarang, has a bachelor's degree in engineering from the Faculty of Engineering, Department of Chemical Engineering, Diponegoro University.

Have work experience as follows :

2005 – 2006	Head of General Personnel Division PT Blue Bird Group
2007 – 2009	Human Resources Supervisor PT Perfect Resources Indonesia
2009 – 2011	Finance Supervisor PT Nusantara Sakti Group
2016 – 2017	HCGA Coordinator PT Kota Satu Persada
2017 – 2020	Corporate HCGA Manager PT Kota Satu Properti Tbk

01

 Ihtisar
Highlights

02

 Laporan Manajemen
Management Report

03

 Profil Perusahaan
Company Profile

04

 Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

 Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

 Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

 Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Pengembangan Kompetensi Sekretaris Perusahaan

Dalam rangka meningkatkan kompetensi dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugas serta memperluas wawasan sesuai dengan perkembangan bisnis terkini, selama tahun 2022 Sekretaris Perusahaan mengikuti beberapa program pengembangan kompetensi sebagai berikut:

Corporate Secretary Competency Development

In order to improve competence and understanding to assist in the implementation of duties and broaden horizons in accordance with the latest business developments, during 2022 the Corporate Secretary participated in several competency development programs as follows:

Topik Theme	Penyelenggara Organizer	Tanggal Date	Tempat Venue
Webinar Diskusi Bersama : Mengelola Anak Perusahaan Oleh Holding Company, best practice dari Group legal <i>Webinar Best Practice Sharing : Managing Subsidiaries by HoldingCo and Curret Practicesby Group Legal</i>	ICSA	11 Januari 2022	Webinar
Webinar Pendalaman POJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha <i>Deepening of POJK No.17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities</i>	ICSA - OJK	24 Februari 2022	Webinar
Webinar Pendalaman POJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha <i>Deepening of POJK No.17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities</i>	ICSA - OJK	16 Juni 2022	Webinar
Pendalaman POJK No. 16/POJK.04/2020, tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik <i>Deepening of POJK No.16/POJK.04/2020 concerning Implementation of Electronic General Meeting of Shareholders of Public Companies</i>	ICSA - OJK	24 Juni 2022	Webinar
Sosialisasi Ketentuan Free Float dan Pelaporannya : Indormasi Format Laporan E009 - Laporan Bulanan Registrasi Peegang Efek/Perubahan Struktur Pemegang Saham <i>Dissemination of Free Float Provisions and Reporting: Information on Report Format E009 - Monthly Report on Registration of Securities Holders/Changes in Shareholder Structure</i>	ICSA - OJK	25 Agustus 2022	Webinar
Pendalaman SEOJK No. 7/SEOJK.04/2022, tentang Tata Cara Pemeriksaan di Sektor Pasar Modal <i>Deepening of POJK No.17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Change of Business Activities</i>	ICSA	8 September 2022	Webinar
Kunjungan Industri Virtual ICSA ke PT GoTo Gojek Tokopedia Tbk "Best Practice Caring for the Environment in The Business World" <i>ICSA Virtual Industry Visit to PT GoTo Gojek Tokopedia Tbk "Best Practice Caring for the Environment in The Business World"</i>	ICSA	9 September 2022	Webinar

Topik Theme	Penyelenggara Organizer	Tanggal Date	Tempat Venue
Mengkaji Dampak Implementasi PSAK Baru (71,72, dan 73) terhadap laporan keuangan Perusahaan <i>Reviewing the Impact of the Implementation of New PSAK (71,72, and 73) on the Company's financial statements</i>	ICSA - OJK	28 September 2022	Webinar
ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) : Achieving ASEAN Asset Class	ICSA	18 Oktober 2022	Webinar
FGD : "Fraud Control System dan Implementasinya untuk Mitigasi Risiko Kelemahan Tata Kelola Perusahaan pada Emiten dan Perusahaan Publik" <i>Forum Group Discussion : "Fraud Control System and Its Implementation to Mitigate the Risk of Weaknesses in Corporate Governance in Issuers and Public Companies"</i>	ICSA	9 November 2022	Webinar
Pendalaman POJK No.74/POJK.04/2016 tentang Penggabungan Usaha atau Peleburan Usaha Perusahaan Terbuka dan POJK No.9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka <i>Deepening POJK No.74/POJK.04/2016 concerning Business Merger or Business Consolidation of Public Companies and POJK No.9/POJK.04/2018 concerning Takeover of Public Companies</i>	ICSA - OJK	29 November 2022	Webinar

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Sepanjang tahun 2022, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan kegiatan-kegiatan :

- a. Mengkoordinasikan penyelenggaraan RUPS Tahunan dan memastikan pemenuhan kewajiban penyampaian pelaporan dan informasi yang harus dilakukan sehubungan dengan penyelenggaraan RUPS tersebut.
- b. Mengkoordinasikan penyelenggaraan Paparan Publik Tahunan dan memastikan pemenuhan kewajiban pelaporan atau informasi yang harus dilakukan sehubungan dengan penyelenggaraan Paparan Publik.

Corporate Secretary Activities

Throughout 2022, the Corporate Secretary has carried out the following activities:

- a. Coordinating the implementation of the Annual GMS and ensuring the fulfillment of the obligation to submit reports and information in connection with the holding of the Annual GMS
- b. Coordinating the implementation of the Annual Public Expose and ensuring the fulfillment of reporting or information obligations in connection with the implementation of the Public Expose.

- c. Berperan aktif dalam penyusunan Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan serta penyampaian pada otoritas pasar modal dan publik.
 - d. Penyampaian keterbukaan informasi atas peristiwa penting yang terjadi selama tahun 2022, termasuk pengaruhnya terhadap aktivitas operasional Perseroan secara umum.
 - e. Memenuhi kewajiban penyampaian laporan kepada otoritas pasar modal baik laporan yang bersifat berkala maupun insidental, dan menanggapi permintaan penjelasan dari otoritas yang berwenang serta pemangku kepentingan yang lainnya.
 - f. Melaksanakan fungsi sebagai penghubung Perseroan dengan pemegang saham dan regulator yaitu memastikan informasi terkait Perseroan dapat tersampaikan dengan baik, transparan, akurat dan selalu terbaru.
 - g. Mengikuti berbagai sosialisasi peraturan, pelatihan, seminar dalam rangka mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya pembaharuan peraturan yang berlaku di
 - h. Melakukan sosialisasi peraturan baru di bidang pasar modal kepada internal Perseroan, Direksi dan Dewan Komisaris.
 - i. Membangun citra perusahaan dengan penyampaian kegiatan perusahaan melalui media massa dan website perseroan
 - j. Menjalin hubungan baik dengan media sebagai salah satu sarana penyebaran informasi Perseroan kepada publik.
- c. *Plays an active role in preparation the Company's Annual Report and Sustainability Report, submitting them to the capital market authorities and public.*
 - d. *Submission of information disclosure on important events that occurred during 2022, including their impact on the Company's operational activities generally.*
 - e. *Fulfill the obligation to submit reports to the capital market authorities, both periodic and incidental reports, and respond to requests for clarification from the competent authorities and other stakeholders.*
 - f. *Carrying out the function as a liaison between the Company and shareholders and regulators, ensuring that information related to the Company can be conveyed properly, transparently, accurately and always updated*
 - g. *Participated in various socialization of regulations, training, seminars in order to keep abreast of developments in the capital market, particularly updating regulations that apply to the capital*
 - h. *Dissemination of new regulations in the capital market sector to the Company's internal members, the Board of Directors and the Board of Commissioners.*
 - i. *Build a corporate image by conveying company activities through mass media and the company's website*
 - j. *Maintaining good relations with the media as a means of disseminating Company information to the public*

UNIT AUDIT INTERNAL

Internal Audit Unit

Audit Internal adalah organ pendukung Direksi yang bertugas melaksanakan pemantauan dan evaluasi atas pengendalian internal Perseroan secara independen dan objektif dengan tujuan untuk meningkatkan efektivitas manajemen risiko dan memperbaiki proses tata kelola perusahaan.

Profil Audit Internal

Pembentukan Audit Internal dilakukan dengan mengacu pada Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal. Kepala Audit Internal diangkat berdasarkan surat No 012/SATU/SK/DIR/DY-JS/XII/2021, dimana profilnya disajikan berikut ini :

Reza Annas Ma'ruf

Merupakan Warga Negara Indonesia, yang memiliki latar belakang pendidikan Diploma Ekonomi jurusan Akuntansi dari Politeknik Negeri Semarang pada tahun 2015.

Memiliki pengalaman kerja sebagai berikut :

2014 - 2015	Accounting Hotel Ciputra
2015 - 2016	Implementation Consultant PT Realta Chakradarma
2016 - 2018	Accounting PT Intiwhiz International
2018 - 2019	Accounting Coordinator Arte Hotel Malioboro Yogya
2019 -	Chief Accounting PT Kota Satu Persada

Internal Audit is a supporting organ of the Board of Directors to carry out monitoring and evaluation of the Company's internal control independently and objectively with the aim of increasing the effectiveness of risk management and improving the corporate governance process.

Audit Internal Profile

Establishment of Internal Audit is carried out with reference to OJK Regulation No. 56/POJK.04/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Charter. The Head of Internal Audit is appointed based on letter No 012/SATU/SK/DIR/DY-JS/XII/2021, where the profile is presented as follows:

Reza Annas Ma'ruf

An Indonesian citizen, who has an educational background in Economics Diploma majoring in Accounting from Semarang State Polytechnic in 2015.

Have work experience as follows :

2014 - 2015	Accounting Ciputra Hotel
2015 - 2016	Implementation Consultant PT Realta Chakradarma
2016 - 2018	Accounting PT Intiwhiz International
2018 - 2019	Accounting Coordinator Arte Hotel Malioboro Yogya
2019 -	present Chief Accounting PT Kota Satu Persada

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Pengembangan Kompetensi

Pada tahun 2022, Audit Internal belum mengikuti pelatihan untuk pengembangan kompetensi

Struktur dan Kedudukan Audit Internal

Pada struktur tata kelola Perseroan, Audit Internal merupakan organ pendukung yang berada dibawah Direksi. Audit Internal dalam organisasi bertanggung jawab langsung kepada Direksi serta dapat berkomunikasi dengan Dewan Komisaris melalui Komite Audit. pelatihan untuk pengembangan kompetensi

Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal

Adapun tugas dan tanggung jawab Audit Internal adalah :

1. Melaksanakan rencana kerja tahunan.
2. Melaksanakan pemeriksaan sesuai dengan sistem pemeriksaan pengendalian internal perusahaan.
3. Mengkoordinasikan dan melaporkan kegiatan dan hasil pemeriksaan pada Direksi.

Piagam Audit Internal

Audit Internal memiliki Piagam Audit Internal (Internal Audit Charter) sebagai pedoman kerja yang ditetapkan pada 10 Oktober 2018. Piagam Audit Internal menjelaskan peran dan tanggung jawab serta tugas-tugas Audit Internal, memuat antara lain: Visi dan Misi, Struktur dan Kedudukan Audit Internal, Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal, Wewenang Audit Internal, Kode Etik Audit Internal, Persyaratan Auditor Internal, Pertanggungjawaban Audit Internal, dan Larangan Perangkapan Tugas.

Internal Audit Competency Development

In 2022, Internal Audit did not participated on training for competency developmen

Structure and Position of The Internal Audit

In the corporate governance structure, Internal Audit is a supporting organ under the Board of Directors. Internal Audit within the organization is directly responsible to the Board of Directors and can communicate with the Board of Commissioners through the Audit Committee.

Internal Audit Duties and Responsibilities

The duties and responsibilities of Internal Audit are:

1. *Implement the annual work plan.*
2. *Carry out inspections in accordance with the company's internal control inspection system.*
3. *Coordinate and report audit activities and results to the Board of Directors.*

Internal Audit Charter

Internal Audit has an Internal Audit Charter as its working guideline which was established on October 10, 2018. The Internal Audit Charter explains the roles and responsibilities and duties of Internal Audit, including : Vision and Mission, Structure and Position of Internal Audit, Internal Audit Duties and Responsibilities, Internal Audit Authorities, Internal Audit Code of Ethics, Internal Auditor Requirements, Internal Audit Responsibilities, and Prohibition of Multiple Tasks.

Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal

Pada tahun 2022, Unit Audit Internal telah melaksanakan kegiatannya sesuai dengan program kerja yang direncanakan. Setiap kegiatan Unit Audit Internal difokuskan pada kegiatan yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dalam hal efisiensi, pengelolaan risiko dan penguatan sistem pengendalian internal.

Tujuan setiap kegiatan audit adalah untuk memastikan bahwa setiap kegiatan operasional Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Prosedur Operasi Standar (SOP) serta peraturan terkait yang berlaku.

Internal Audit Implementation Duties

In 2022, the Internal Audit Unit has carried out its activities according to the planned work program. Every activity of the Internal Audit Unit is focused on activities that can provide added value to the Company in terms of efficiency, risk management and strengthening of the internal control system.

The purpose of each audit activity is to ensure that all of the Company's operational activities have been carried out in accordance with Standard Operating Procedures (SOP) and related regulations.

01

 Ihtisar
Highlights

02

 Laporan Manajemen
Management Report

03

 Profil Perusahaan
Company Profile

04

 Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

 Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

 Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

 Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Internal Control System

Sistem pengendalian internal di Perseroan meliputi seluruh kebijakan dan prosedur di semua fungsi keuangan dan operasional yang bertujuan untuk melindungi aset perusahaan melalui keakuratan pelaporan dan informasi keuangan, kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, serta penyelenggaraan kegiatan operasional yang efektif dan efisien.

Penerapan Sistem Pengendalian Internal di lingkup Perseroan dilakukan oleh seluruh personil Perseroan, mulai dari tingkat Dewan Komisaris, Direksi, hingga staf operasional terkait. Penerapan pengendalian internal yang dilakukan oleh Dewan Komisaris dilakukan dengan melakukan pengawasan dan pemberian nasihat terkait proses kecukupan dan kewajaran dalam penyusunan laporan keuangan serta pengelolaan risiko dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Sedangkan Direksi menerapkan sistem pengendalian internal melalui kebijakan dan prosedur Perseroan secara konsisten dan memenuhi kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, antara lain terkait dengan kegiatan operasional Perseroan dan manajemen risiko, rencana strategis, pembagian tugas, pendelegasian wewenang serta kebijakan akuntansi yang memadai. Direksi juga menetapkan suatu sistem pengendalian intern yang efektif untuk mengamankan investasi dan aset Perseroan. Lingkungan pengendalian intern dalam Perseroan dilaksanakan dengan disiplin dan terstruktur, integritas yang tinggi, nilai etika serta kompetensi karyawan.

The internal control system in the Company includes all policies and procedures in all financial and operational functions that aim to protect company assets through accurate reporting and financial information, compliance with applicable regulations, and the implementation of effective and efficient operational activities.

The implementation of Internal Control System within the Company is carried out by all Company personnel, starting from the levels of the Board of Commissioners, the Board of Directors, to related operational staff. The internal control implemented by the Board of Commissioners is carried out by supervising and providing advice regarding the process of adequacy and fairness in the preparation of financial statements and risk management by taking into account the principle of prudence.

Meanwhile, the Board of Directors implements an internal control system through the Company's policies and procedures consistently and complies with applicable regulations, including those related to the Company's operational activities and risk management, strategic plans, division of duties, delegation of authority and adequate accounting policies. The Board of Directors also establishes an effective internal control system to secure the Company's investments and assets. The internal control environment in the Company is implemented in a disciplined and structured manner, with high integrity, ethical values and employee competency

Perseroan senantiasa memastikan sistem ini berjalan secara profesional dan akuntabel, serta mampu menghadirkan pengendalian dan mitigasi risiko yang efektif dan menyeluruh pada lini-lini bisnis Perseroan. Perseroan menerapkan pengendalian operasional dalam setiap aktivitas terutama dalam proses pembangunan, penjualan, dan pemasaran dengan memperhatikan SOP untuk mengurangi risiko bisnis yang dapat memberikan dampak negatif terhadap Perseroan. Untuk pengendalian keuangan diterapkan dengan melakukan Penyusunan dan pengesahan anggaran tahunan yang realisasinya wajib dilaporkan dan diawasi setiap bulan. Hal ini dilakukan gar pengelolaan keuangan berjalan secara efektif, efisien, dan ekonomis. Perseroan juga terus berupaya mematuhi hukum, peraturan, serta ketentuan regulator agar kegiatan usaha Perseroan dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Perseroan senantiasa melakukan penilaian atas efektivitas sistem pengendalian internal terhadap ketaatan prosedur, efektivitas dan efisiensi di semua kegiatan, termasuk pengendalian keuangan dan operasional serta ketaatan prosedur terhadap SOP dan peraturan yang berlaku. Penilaian tersebut dilakukan untuk memastikan operasional Perseroan berjalan dengan baik, serta untuk mengetahui adanya kekurangan, kelemahan, atau penyimpangan terhadap pelaksanaan kebijakan dan prosedur pada seluruh kegiatan operasional. Selanjutnya, hasil dari penilaian tersebut kemudian dijadikan sebagai rekomendasi untuk memperbaiki sistem pengendalian internal di masing-masing fungsi yang masih kurang efektif.

The Company always ensures that this system runs in a professional and accountable manner, so that it is able to provide effective and comprehensive risk control and mitigation in the Company's business lines. The Company implements operational control in every activity, especially in the development, sales and marketing processes by taking into account SOPs to reduce business risks that can have a negative impact on the Company. Financial control is implemented by preparing and validating the annual budget, the realization of which must be reported and monitored every month. This is done so that financial management runs effectively, efficiently and economically. The Company also continues to strive to comply with laws, regulations and regulatory provisions so that the Company's business activities can run well and in accordance with applicable laws and regulations.

Review of the Effectiveness of the Internal Control System

The Company continuously evaluates the effectiveness of the internal control system for adherence to procedures, effectiveness and efficiency in all activities, including financial and operational controls as well as procedural adherence to applicable SOPs and regulations. This assessment is carried out to ensure that the Company's operations are running well, as well as to identify any deficiencies, weaknesses, or deviations from the implementation of policies and procedures in all operational activities. Furthermore, the results of the assessment are then used as recommendations to improve the internal control system in each function that remained sub-optimal in terms of effectiveness.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menilai bahwa penerapan sistem pengendalian internal di tahun 2022 telah berjalan secara memadai. Berdasar hasil evaluasi atas efektivitas system pengendalian internal, tidak ditemukan kelemahan yang material dalam sistem pengendalian internal pada masing-masing unit bisnis. Akan tetapi penyempurnaan terhadap pelaksanaan system tersebut masih tetap diperlukan guna meningkatkan pengendalian internal pada tahun selanjutnya. Seluruh temuan serta penyimpangan dalam operasional perusahaan telah diungkapkan dan ditangani dengan semestinya dan rekomendasi untuk peningkatan pengendalian sistem telah disampaikan dan diterapkan dengan baik

The Company's Board of Commissioners and Board of Directors consider that the implementation of the internal control system in 2022 has been running adequately. Based on the results of the evaluation of the effectiveness of the internal control system, no material weaknesses were found in the internal control system in each business unit. However, improvements to the implementation of the system are still needed to improve internal control in the following year. All findings and irregularities in the company's operations have been properly disclosed and handled, also recommendations for improving system controls have been properly communicated and have been implemented well.

SISTEM MANAJEMEN RESIKO

Risk Management System

Manajemen risiko perusahaan bertujuan untuk menjamin perusahaan dapat mengidentifikasi, menganalisis, mengukur, memonitor serta mengkaji ulang berbagai macam risiko perusahaan. Selanjutnya manajemen risiko berfungsi memastikan kebijakan-kebijakan yang telah dibuat dapat mengendalikan berbagai macam risiko perusahaan, sehingga dapat tercapai tujuan perusahaan dengan meminimalkan dampak risiko. Perseroan memiliki komitmen untuk memastikan bahwa sistem manajemen risiko yang memadai merupakan bagian integral dari seluruh aspek aktivitas usaha perseroan.

Dalam melaksanakan sistem manajemen risiko, Perseroan melakukan pengawasan yang aktif dari Dewan Komisaris dan Direksi atas seluruh kinerja dan aktivitas. Perseroan juga melakukan evaluasi, pembaharuan dan pengadaan kebijakan-kebijakan, peraturan dan Standard Operating Procedure (SOP). Untuk mencegah terjadinya beragam potensi risiko, Perusahaan secara rutin melakukan proses pengelolaan risiko yang dimulai dari identifikasi, pengukuran serta pemantauan potensi-potensi risiko yang dihadapi oleh Perusahaan.

Perusahaan berupaya agar sistem manajemen risiko dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi kinerja. Dengan demikian, setiap keputusan yang diambil Perusahaan selalu mengacu pada hasil analisis atas hasil dari penerapan pengelolaan risiko Perusahaan.

Corporate risk management aims to ensure that the Company can identify, analyze, measure, monitor and review various types of company risks. Furthermore, risk management functions to ensure that the policies that have been made can control various kinds of company risks, so that company goals can be achieved by minimizing the impact of risks. The Company is committed to ensuring that an adequate risk management system is an integral part of all aspects of the Company's business activities.

In implementing the risk management system, the Company carries out active supervision from the Board of Commissioners and the Board of Directors over the entire performance and activities of the Company. The Company also evaluates, updates and procures policies, regulations and Standard Operating Procedures (SOP). To prevent the occurrence of various potential risks, the Company routinely carries out a risk management process starting from identifying, measuring and monitoring the potential

The Company strives for the risk management system to increase the performance effectiveness and efficiency. Thus, every decision taken by the Company always refers to the results of the analysis of the results of the implementation of the Company's risk management

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perseroan senantiasa memastikan sistem ini berjalan secara profesional dan akuntabel,serta mampu menghadirkan pengendalian dan mitigasi risiko yang efektif dan menyeluruh pada lini-lini bisnis Perseroan.

Perseroan menerapkan pengendalian operasional dalam setiap aktivitas terutama dalam proses pembangunan, penjualan, dan pemasaran dengan memperhatikan SOP untuk mengurangi risiko bisnis yang dapat memberikan dampak negatif terhadap Perseroan. Untuk pengendalian keuangan diterapkan dengan melakukan Penyusunan dan pengesahan anggaran tahunan yang realisasinya wajib dilaporkan dan diawasi setiap bulan. Hal ini dilakukan gar pengelolaan keuangan berjalan secara efektif, efisien, dan ekonomis. Perseroan juga terus berupaya mematuhi hukum, peraturan, serta ketentuan regulator agar kegiatan usaha Perseroan dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jenis Risiko dan Mitigasi

Risiko-risiko material yang dihadapi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan operasional baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain sebagai berikut:

1. Risiko Pandemi Covid-19

Pada tahun 2022, risiko pandemi COVID-19 masih menjadi risiko yang perlu dimitigasi walaupun pandemi COVID-19 di Indonesia sudah semakin terkendali dan pemerintah sudah melakukan pelonggaran kebijakan pemakaian masker bagi masyarakat yang beraktivitas di luar ruangan atau area terbuka.

The Company always ensures that this system runs in a professional and accountable manner, so that it is able to provide effective and comprehensive risk control and mitigation in the Company's business lines.

The Company implements operational control in every activity, especially in the development, sales and marketing processes by taking into account SOPs to reduce business risks that can have a negative impact on the Company. Financial control is implemented by preparing and validating the annual budget, the realization of which must be reported and monitored every month. This is done so that financial management runs effectively, efficiently and economically. The Company also continues to strive to comply with laws, regulations and regulatory provisions so that the Company's business activities can run well and in accordance with applicable laws and regulations.

Risk Type and Mitigations

Material risks faced by the Company in carrying out its business activities that may affect financial and operational performance, directly or indirectly, are as follows:

1. Risk of Covid-19 Pandemic

In 2022, the risk of COVID-19 pandemic was still a risk to be mitigated even though the COVID-19 pandemic in Indonesia is getting under control and the government has relaxed the policy on wearing masks for people who are active outdoors or open areas.

Namun masih dirasa perlu adanya upaya transisi secara bertahap dengan memperhatikan imunitas masyarakat terhadap COVID-19 mengingat virus Corona terus bermutasi dan memunculkan varian-varian baru yang perlu tetap diwaspadai.

Untuk memitigasi risiko tersebut, Perseroan senantiasa mematuhi protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah, mendukung, dan mendorong vaksinasi COVID-19 kesatu, kedua dan booster kepada seluruh karyawan serta menerapkan pedoman pencegahan penularan bagi seluruh karyawan.

2. Risiko Fluktuasi Pasar Properti

Sejalan dengan kompleksitas industri properti yang terus bertambah, risiko yang dihadapi juga semakin kompleks. Salah satu risiko eksternal dan juga utama adalah risiko dari fluktuasi pasar properti yang selama beberapa tahun terakhir berdampak langsung pada hasil usaha Perseroan.

Fluktuasi kegiatan dan kondisi pasar properti dapat mempengaruhi secara negatif kegiatan usaha, prospek pertumbuhan dan kondisi keuangan Perseroan. Pada tahun 2022 ekonomi Indonesia masih mengalami perlambatan karena pandemi Covid-19 yang juga mengakibatkan perlambatan pertumbuhan pasar properti. Setiap perlambatan pertumbuhan pasar properti di Indonesia dapat berdampak pada menurunnya kegiatan ekspansi Perseroan. Mitigasi untuk faktor risiko ini, Perseroan senantiasa memantau dan mengikuti tren properti di industry properti dan mengembangkan strategi pemasaran.

The Company always ensures that this system runs in a professional and accountable manner, so that it is able to community's immunity to COVID-19 considering that the Corona virus continues to mutate and give rise to new variants that need to be watched out for. To mitigate this risk, the Company always adheres to the health protocols set by the government, supports, and encourages the first, second and booster COVID-19 vaccinations for all employees and implements transmission prevention guidelines for all employees.

2. Property Market Fluctuation Risk

In line with the increasing complexity of the property industry, the risks faced are also increasingly complex. One of the main external risks is the risk of fluctuations in the property market which over the past few years have had a direct impact on the Company's business results

Fluctuations in property market activities and conditions may negatively affect the Company's business activities, growth prospects and financial condition. In 2022, the Indonesian economy is still experiencing a slowdown due to the Covid-19 pandemic, which has also resulted in a slowdown in the growth of the property market. Any slowdown in the growth of the property market in Indonesia could have an impact on decreasing the Company's expansion activities. To mitigate this risk factor, the Company continuously monitors and follows property trends in the property industry and develops marketing strategies.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

3. Risiko Fluktuasi Tingkat Suku Bunga Bank

Dalam pelaksanaan usaha Perseroan kadang dibutuhkan pembiayaan dari Bank untuk memenuhi kebutuhan permodalan. Tingkat Fluktuasi suku bunga bank menjadi salah satu risiko yang dapat berdampak pada besarnya pembiayaan yang diperlukan Perseroan dalam menjalankan kegiatan bisnis, karena biaya yang dikeluarkan akan meningkat, sehingga mempengaruhi kegiatan operasional dan kinerja keuangan Perusahaan. Untuk mengurangi dampak risiko perubahan tingkat suku bunga bank, Perseroan menjalin kerjasama yang baik dengan pihak perbankan sehingga kapabilitas Perseroan juga dapat secara periodik dinilai serta melakukan metode pembayaran bertahap dengan jangka waktu yang lebih panjang ataupun pinjaman dengan bunga tetap

4. Risiko Kenaikan Harga Bahan Bangunan

Kenaikan harga bahan bangunan yang signifikan di pasaran dapat menjadi salah satu penyebab keterlambatan penyelesaian bangunan dan penundaan serah terima rumah pada pembeli yang dapat mempengaruhi kepercayaan konsumen sehingga pada akhirnya berisiko mempengaruhi jumlah pendapatan Perseroan. Upaya Perseroan untuk mengurangi risiko tersebut adalah merencanakan secara seksama pemakaian material bangunan, membuat kontrak dengan vendor terkait untuk mengikat harga dan ketersediaan pasokan, mempercepat proses pembangunan dan proses serah terima pada

3. Risk of Bank Interest Rate Fluctuation

In carrying out the Company's business, sometimes financing is needed from the Bank to meet the capital needs. However, the Company believes that there is a need for gradual transition efforts by paying attention to the Fluctuations in bank interest rates are one of the risks that can have an impact on the amount of financing needed by the Company in carrying out business activities, because the costs incurred will increase, thus affecting the operational activities and financial performance of the Company. To reduce the impact of the risk of changes in bank interest rates, the Company establishes good cooperation with the banking sector so that the Company's capabilities can also be periodically assessed and carry out gradual payment methods with longer terms or loans with fixed interest.

4. Increase in Material Price Risk

A significant increase in the price of building materials on the market can be one of the causes of slippage in building completion and delays in handover houses to buyers which can affect consumer trust, which in turn risks affecting the Company's total revenue. The Company's efforts to reduce this risk are planning carefully the use of building materials, entering into contracts with related vendors to bind prices and supply availability, speeding up the construction process and the handover process to the buyer.

5. Risiko Persaingan Usaha

Industri properti dan perhotelan di Indonesia sangat kompetitif. Backlog hunian yang terus bertambah dan industri pariwisata yang berkembang pesat menimbulkan banyaknya persaingan usaha di bidang ini. Guna meminimalisir risiko persaingan usaha, Perseroan berupaya mengembangkan inovasi-inovasi dengan meluncurkan tipe rumah baru yang harganya bersaing untuk menarik minat pembeli. Selain itu Perseroan juga memaksimalkan fasilitas, infrastuktur pendukung, pelayanan dan program promo bagi konsumen guna meningkatkan kepuasan konsumen.

6. Risiko Kebijakan Pemerintah

Seperti halnya semua industri, kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh perubahan kebijakan pemerintah Indonesia baik fiskal maupun non-fiskal. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan peraturan tersebut mengatur hal-hal yang berkaitan dengan standar produk, lingkungan, kesehatan, ketenagakerjaan, perpajakan, perijinan dan moneter. Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan usaha Perseroan pada saat ini telah mematuhi seluruh peraturan yang berlaku.

7. Risiko Likuiditas

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi untuk memenuhi komitmen pada operasional normal serta secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

5. Business Competition Risk

The property and hospitality industry in Indonesia is very competitive. The high residential backlog and rapidly growing tourism industry has created a lot of business competition in this field. In order to minimize the risk of business competition, the Company seeks to develop innovations by launching new types of houses with competitive prices to attract buyers. In addition, the Company also maximizes facilities, supporting infrastructure, services and promo programs for consumers to increase consumer satisfaction

6. Government Policy Risk

Like all industries, the Company's business activities are affected by changes in Indonesian government policies, both fiscal and non-fiscal. In carrying out its business activities, the Company must comply with the applicable laws and regulations. These regulations regulate matters relating to product, environmental, health, employment, taxation, licensing and monetary standards. The Company believes that the Company's current business activities comply with all applicable regulations.

7. Liquidity Risk

The Company manages liquidity risk by maintaining sufficient cash and cash equivalents to meet commitments to normal operations and regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows, as well as scheduled maturity dates of financial assets and liabilities.

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Penilaian Kecukupan Penerapan Sistem Manajemen Risiko Oleh Direksi

Direksi menilai Perseroan telah menerapkan system manajemen risiko yang komprehensif yang memiliki kecukupan perangkat yang cukup baik di tahun 2022. Perseroan senantiasa berkomitmen untuk memperbaiki dan menyempurnakan manajemen risiko yang diterapkan agar dapat meningkatkan efektivitas pelaporan, kelancaran proses mitigasi, serta pengawasan tingkat risiko.

Assessment of Adequacy of Risk Management System Implementation by the Board of Directors

The Board of Directors assesses that the Company has implemented a comprehensive risk management system that has sufficient adequate tools in 2022. The Company is always committed to improving and perfecting the implemented risk management in order to increase the effectiveness of reporting, smooth the mitigation process, and monitor risk levels.

Perkara Penting

Significant Cases

Perkara penting yang dihadapi Perseroan dan Entitas Anak tahun 2021-2022 diungkapkan sebagai berikut :

Significant cases faced by the Company and Subsidiaries in 2021-2022 are disclosed as follows:

Permasalahan Hukum <i>Legal Issues</i>	Total Kasus <i>Total Cases</i>	
	Pidana <i>Criminal</i>	Perdata <i>Civil</i>
Perkara yang sudah selesai atau sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. <i>Cases that have been completed or a decision that has permanent legal force.</i>	1	-
Perkara yang sedang dalam proses penyelesaian. <i>Cases that are in the process of being resolved.</i>	1	1

Pokok Perkara <i>Main Cases</i>	Status Penyelesaian <i>Completion Status</i>	Pengaruh terhadap Kondisi Perseroan <i>Influence on the Condition of the Company</i>
Pelaporan ke Polres oleh Dwi Oktavia yg merupakan pembeli satu unit rumah Perumahan The Amaya terkait dugaan Perkara Penipuan atau Penggelapan kepada PT. Kota Satu Properti, Tbk. <i>Reporting to the Police by Dwi Oktavia who is the buyer of a unit of The Amaya Residential housing regarding allegations of fraud or embezzlement to PT. Kota Satu Properti, Tbk.</i>	Dilakukan kesepakatan damai <i>A peace agreement was made</i>	Tidak berdampak, baik terhadap kegiatan operasional, hukum, keuangan dan kelangsungan usaha Perseroan. <i>No impact, both on operational activities, legal, finance and business continuity of the Company.</i>
Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PT. Kota Satu Properti, Tbk kepada Lisa Anggraini konsumen Perumahan The Amaya di Pengadilan Negeri Semarang <i>Default lawsuit filed by PT. Kota Satu Properti, Tbk to Lisa Anggraini, a consumer of The Amaya Housing at the Semarang District Court</i>	Tergugat, Lisa Anggraini melakukan upaya hukum Kasasi. <i>The Defendant, Lisa Anggraini made an Cassation legal effort</i>	Tidak berdampak terhadap kegiatan operasional, namun berdampak terhadap keuangan Perseroan. <i>Has no impact on operational activities, but has an impact on the Company's finances.</i>
Pelaporan ke Polrestabes Semarang oleh Hadi Sutedjo kepada Allstay Hotel Semarang terkait dugaan tindak pidana Pasal 406 KUHP dan atau Pasal 201 KUHP (robohnya bangunan talud) <i>Reporting to Polrestabes Semarang by Hadi Sutedjo to Allstay Hotel Semarang related alleged crime of Article 406 KUHP and/or Article 201 KUHP (collapse of the talud building)</i>	Proses musyawarah untuk penyelesaian damai <i>The process of deliberation for a peaceful settlement</i>	Tidak berdampak terhadap kegiatan operasional, namun berdampak terhadap keuangan Perseroan. <i>Has no impact on operational activities, but has an impact on the Company's finances.</i>

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

SANKSI ADMINISTRATIF

Administrative Sanctions

Sepanjang tahun 2022, baik Perseroan maupun anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, tidak dikenakan sanksi administratif oleh otoritas Pasar Modal dan regulator lainnya.

Throughout 2022, neither the Company nor members of the Board of Commissioners and Board of Directors of the Company will be subject to administrative sanctions by the Capital Market Authority and other authorities

Kodek Etik Perusahaan

Code of Conducts

KODE ETIK PERUSAHAAN

Penetapan kode etik merupakan upaya dari perusahaan untuk membangun kepercayaan, profesionalisme, dan integritas karyawan. Poin-poin kode etik perusahaan yaitu:

- Mematuhi peraturan internal, peraturan pasar modal otoritas jasa keuangan, dan peraturan perundang-undangan lainnya
- Menolak suap dan korupsi
- Menghindari kompromi karena hadiah dan hiburan
- Mencegah adanya pencucian uang dan fraud
- Menghindari benturan kepentingan
- Cepat dan tanggap ketika menangani keluhan konsumen
- Menjaga kerahasiaan segala informasi
- Memperlakukan karyawan secara adil
- Terbuka dan jujur

CODE OF CONDUCTS

Establishing a code of ethics is the company's effort to build employee trust, professionalism and integrity. The main points of the company's code of ethics are:

- Comply with internal regulations, financial services authority capital market regulations, and other laws and regulations*
- Reject bribery and corruption*
- Avoid compromising on gifts and entertainment*
- Prevent money laundering and fraud*
- Avoiding conflict of interest*
- Fast and responsive in handling consumer complaints*
- Maintain confidentiality of all information*
- Treat employees fairly*
- Be open and honest*

Sosialisasi kode etik perusahaan telah dilakukan ke seluruh bagian perusahaan yang terdiri dari komisaris, direksi, dan seluruh karyawan melalui:

- Penandatanganan surat perjanjian kerja antara pekerja perusahaan dengan manajemen perusahaan
- Sosialisasi company induction pada seluruh karyawan baru.
- Value alignment

Pelanggaran kode etik perusahaan dapat diproses lebih lanjut apabila disertai data dan/atau bukti-bukti akurat. Sanksi akan dikenakan untuk setiap pelanggaran kode etik perusahaan sesuai dengan peraturan yang berlaku

Budaya Perusahaan Corporate Culture

Dalam mencapai visi dan misi, Perusahaan senantiasa menerapkan nilai-nilai perusahaan agar menjadi budaya perusahaan.

Dengan adanya budaya perusahaan, kami bisa meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan yang lebih baik. Budaya perusahaan dijabarkan dalam nilai-nilai

berikut: 4 P (Profit, Profesional, Prestige, Public Oriented)

Socialization of the company's code of ethics has been carried out to all parts of the company consisting of commissioners, directors and all employees through:

- Signing of work agreements between company workers and company management*
- Socialization of company induction in all new employees.*
- Value alignment*

Violations of the company's code of ethics can be further processed if accompanied by accurate data and/or evidence. Sanctions will be imposed for any violation of the company's code of ethics in accordance with applicable regulations

In achieving our vision and mission, we always engage company values to become a corporate culture.

With a corporate culture, we can improve the quality of better corporate governance. The results for each of the values in the corporate culture are described in the following points: 4 P (Profit, Profesional, Prestige, Public Oriented)

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja Kepada Manajemen dan atau Karyawan

Performance Based Longterm Compensation Policy to Management and or Employees

Di tahun 2022, Perusahaan masih belum mengkaji program pemberian kompensasi jangka panjang berbasis kinerja seperti kepemilikan saham kepada manajemen dan/atau karyawan.

In 2022, the Company has yet to review performance-based long-term compensation programs such as share ownership for management and/or employees

Kebijakan Kepemilikan Saham Perseroan Oleh Direksi dan Dewan Komisaris

Policy Regarding the Company's Shares Ownership by Board of Directors and Board of Commissioners

Kebijakan Kepemilikan Saham Perseroan Oleh Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Peraturan OJK No. 11/POJK.04 /2017 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka, Perseroan menyusun kebijakan mengenai kewajiban Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris untuk menyampaikan informasi kepada Perseroan mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham SATU, antara lain:

- Anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris wajib melaporkan kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas Saham SATU baik langsung maupun tidak langsung paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan atas saham SATU tersebut.

Policy Regarding the Company's Shares Ownership by Board of Directors and Board of Commissioners

Based on OJK Regulation No. 11/POJK.04/2017 concerning Report on Ownership or Any Changes in Shares Ownership of a Public Company, the Company formulates a policy regarding the obligations of Members of the BOD and Members of the BOC to submit information to the Company regarding ownership and any changes in his/her ownership of SATU shares, including:

- *Members of the BOD or members of the BO are obliged to report on ownership and any change in his/her ownership of SATU Shares, either directly or indirectly, no later than 10 (ten) days after the occurrence of ownership or change in ownership of SATU Shares*

- Kewajiban pelaporan dari Anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris tersebut dilakukan melalui Perseroan.
- Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris wajib menyampaikan informasi kepada Perseroan mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas Saham SATU paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau setiap perubahan kepemilikan atas saham SATU.

Seluruh saham SATU yang dimiliki oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris telah dilaporkan kepada pihak regulator sesuai peraturan yang berlaku.

- *The reporting obligations of Members of the BOD or Members of the BOC to OJK mentioned above are carried out through the Company.*
- *Members of the BOD and Members of the BOC are obliged to submit information to the Company regarding ownership and any changes in his/her ownership of SATU Shares no later than 3 (three) working days after the occurrence of ownership or any changes in ownership of SATU shares.*

All shares owned by members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners have been reported to regulator according to the applicable laws.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN

Whistleblowing System

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN

Untuk semakin meningkatkan nilai pemangku kepentingan dalam kaitannya dengan implementasi GCG, Perseroan menerapkan Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing System / WBS). WBS memberikan sarana kepada siapapun untuk melaporkan setiap dugaan terjadinya tindakan yang terindikasi pelanggaran atau praktik lain di dalam Perseroan yang tidak sah dan menyimpang dari Kode Etik Perusahaan atau hukum yang berlaku.

Penyampaian Laporan Pelanggaran

Mekanisme pelaporan menggunakan skema yang disampaikan kepada Tim Pelaporan Pelanggaran Whistleblowing System, dengan menggunakan fasilitas email. Seluruh pihak baik internal maupun eksternal dapat membuat laporan Pengaduan /Penyingkapan pelanggaran dan mengirimkannya melalui sarana email : whistleblower.kotasatu@gmail.com

Perlindungan Pelapor

Perseroan menjamin perlindungan bagi pelapor pelanggaran dengan merahasiakan identitas mereka. Informasi terkait Pelapor terdokumentasikan dengan baik dan hanya boleh diketahui oleh pihak yang bertanggung jawab atas tindak lanjut pelaporan pelanggaran. Perseroan juga menjamin perlindungan bagi pelapor dari segala bentuk ancaman, intimidasi, hukuman atau tindakan yang tidak menyenangkan dari pihak manapun.

WHISTLEBLOWING SYSTEM

To further increase stakeholders' value concerning the GCG implementation, the Company implements a Whistleblowing System (WBS). WBS provides a means for anyone to report any allegations that indicate violations or other practices within the Company that are illegal and deviate from the Company's Code of Conduct or applicable law.

Whistleblowing Submission

The reporting mechanism uses a scheme submitted to the Whistleblowing System Violation Reporting Team, using email facilities. All complainant, both internal and external, can make Complaints/Disclosure reports of violations and send them via email : whistleblower.kotasatu@gmail.com.

Protection for Whistleblowers

The Company guarantees protection for whistleblowers by keeping their identities confidential. Information regarding the Whistleblower is well documented and should only be known by the party responsible for the follow-up to reporting the violation. The Company also guarantees protection for whistleblowers from all forms of threats, intimidation, punishment or unpleasant actions from any party.

Penanganan Pengaduan dan Pihak yang Mengelola Pengaduan

Komisaris Independen menerima laporan dari Tim Pelaporan Pelanggaran Whistle Blowing System dan Komite Audit atas arahan Komisaris Independen akan melakukan investigasi awal terhadap Pengaduan/ Penyingkapan. Hasil investigasi awal tersebut dilaporkan kepada Komisaris Independen untuk diberikan rekomendasi dilakukan investigasi lanjutan oleh Tim Investigasi (Internal dan/ atau Eksternal). Jika diketahui bahwa laporan terbukti kebenarannya, maka akan disampaikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk menentukan jenis penanganan yang akan diberikan. Demikian pula, sanksi dapat diberikan apabila laporan mengarah pada tindak pencemaran nama baik atau perbuatan tidak bertanggung jawab lainnya. Seluruh proses Sistem Pelaporan Pelanggaran harus terdokumentasi dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pengaduan Diterima dan Diselesaikan Pada Tahun 2022

Sepanjang tahun 2022, Perseroan tidak menerima laporan pelanggaran yang disampaikan melalui WBS.

Whistleblowing Handling and Parties Managing Complaint

The Independent Commissioner receives a report from the Whistle Blowing System Violation Reporting Team and the Audit Committee, at the direction of the Independent Commissioner, will conduct an initial investigation of the Complaint/Disclosure. The results of the initial investigation are reported to the Independent Commissioner to provide recommendations for further investigation by the Investigation Team (Internal and/or External). If it is known that the report is proven to be true, it will be submitted to the Board of Commissioners and Board of Directors to determine the type of treatment to be given. Likewise, sanctions can be given if the report leads to acts of defamation or other irresponsible acts. The whole process of the Whistleblowing System must be properly documented and accountable

Whistleblowing Received and Resolved in 2022

Throughout 2022, there was no reporting of violations submitted through the WBS

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Kebijakan Anti Korupsi

Anti - Corruption Policy

Perseroan berkomitmen untuk mendukung serta mendorong pengelolaan bisnis dan operasional yang sehat dan berjalan secara akuntabel dan transparan, sesuai ketentuan pada peraturan/perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu, Perseroan memiliki kebijakan yang mendukung keseluruhan upaya pencegahan korupsi serta gratifikasi, yang berlaku seiring penerapan kode etik Perseroan kepada seluruh karyawan. Melalui komitmen atas kebijakan anti korupsi tersebut, Perseroan akan menindak tegas karyawan yang terbukti melakukan tindak korupsi melalui pemberian sanksi yang berat, hingga pemberhentian secara tidak hormat. Hingga akhir tahun 2022, Perseroan tidak mendapati adanya insiden korupsi di dalam lingkup Perseroan

Sosialisasi anti korupsi kepada karyawan dilaksanakan dalam bentuk sosialisasi Kode Etik kepada seluruh unit bisnis Perseroan yang dilakukan secara berkala termasuk sosialisasi kepada karyawan baru.

The Company is committed to supporting and encouraging sound business and operational management in an accountable and transparent manner, in accordance with the provisions of the applicable regulations/laws. To that end, the Company has a policy that supports all efforts to prevent corruption and gratification, which is in line with the implementation of the Company's code of conduct to all employees. Through the commitment to the anti-corruption policy, the Company will take firm action against employees who are proven to have committed acts of corruption by giving severe sanctions, up to dishonorable dismissal. Until the end of 2022, the Company did not find any incidents of corruption within the Company.

Anti-corruption socialization to employees is carried out in the form of dissemination of the Code of Ethics to all of the Company's business units which is carried out regularly, including outreach to new employees

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance Implementation

Berdasarkan Peraturan OJK No. 21/POJK.04 /2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Surat Edaran OJK No.32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka, pedoman tata kelola mencakup 5 (lima) aspek, 8 (delapan) prinsip dan 25 (dua puluh lima) rekomendasi penerapan aspek dan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik.

Rekomendasi penerapan aspek dan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam Pedoman Tata Kelola adalah standar penerapan aspek dan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik yang harus diterapkan oleh Perseroan.

Implementasi oleh Perseroan dapat dilihat pada tabel berikut :

Based on OJK Regulation No. 21/POJK.04 /2015 concerning Implementation of Governance Guidelines for Public Companies and OJK Circular Letter No.32/SEOJK.04/2015 concerning Guidelines for Governance of Public Companies, governance guidelines cover 5 (five) aspects, 8 (eight) principles and 25 (twentyfive) recommendations for the implementation of aspects and principles of Good

The recommendations for the implementation of aspects and principles of Good Corporate Governance in the Governance Guidelines are the standards for implementing the aspects and principles of Good Corporate Governance that must be applied by the Company.

Implementation of Corporate Governance Guidelines by the Company can be seen in the following table :

Prinsip dan Rekomendasi Tata Kelola

GOOD CORPORATE GOVERNANCE PRINCIPALS & RECOMMENDATION

HUBUNGAN PERUSAHAAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DALAM MENJAMIN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM
THE RELATIONSHIPS BETWEEN COMPANY AND SHAREHOLDERS IN ENSURING THE RIGHTS OF SHAREHOLDERS

Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
Increased the Value of Shareholders General Meeting (SGM) Implementation

Rekomendasi
Recommendations

Keterangan
Descriptions

Perusahaan memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi dan kepentingan pemegang saham.

Company had methods or technical procedures for poll (voting), either open or closed that promoted the independence and the interests of Shareholders.

Comply

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan dengan Pemegang Saham atau Investor.
Improved the Quality of Company Communications with Shareholders or Investor

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Perusahaan memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor <i>The Company had methods od policy of communication with shareholders or investors</i>	Comply
Perusahaan mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan dengan Pemegang Saham atau Investor dalam Situs Web. <i>The Company revealed its communication policy with shareholders or investors in website.</i>	Comply

FUNGSI DAN PERAN DEWAN KOMISARIS
FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris
Strengthened the Membership anf Composition of The Board of Commissioners

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan <i>Determined the number of members of The Board of Commissioners considered the condition of the Company</i>	Comply
Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan <i>Determined the composition of The Board of Commissioners with the consideration to the diversity of skills, knowledge, and experience required</i>	Comply

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas Dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris
Improved the Quality of Duties and Responsibilities of The Board of Commissioners

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris <i>BOC policy assessment (self assessment) to assest the performance of The Board of Commissioners</i>	Comply
Kebijakan penilaian sendiri (self Assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan <i>Policy assessment (self assessment) to assess the performance of The Board of Commissioner, disclosed through the Annual Report of The Company</i>	Comply

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>BOC had a policy related to the resignation of members of The Commissioners when involved in financial crime</i>	Comply
Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Reunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi <i>BOC or Committee that ran the Nomination and Remuneration function developed succession policies in the process of Directors members Nomination.</i>	Comply
FUNGSI DAN PERAN DIREKSI <i>FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS</i>	
Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi <i>Strengthened the Membership and Composition of The Board of Directors</i>	
Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan serta efektifitas dalam pengambilan keputusan <i>Determined the number of members of The Board of Directors members considering the condition of the Company and effectiveness in decision making</i>	Comply
Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan <i>Determined the composition of The Board of Directors members regarding the diversity of skills, knowledge, and experience required</i>	Comply
Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi <i>Members of The Board of Directors were in charge in accounting or financial expertise and/or knowledge in the fields of accounting.</i>	Comply
Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi <i>Improved the Quality of Duties and Responsibilities of Directors</i>	
Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi <i>The Company had a communication policy with shareholders or investor</i>	Comply
Kebijakan penilaian sendiri (self Assessment) untuk menilai kinerja Direksi, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan <i>Policy assessment (self assessment) to assess the performance of The Board of Directors, expressed through the Annual Report of The Company</i>	Comply

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Rekomendasi Recommendations	Keterangan Descriptions
<p>Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. <i>Directors had a policy related to the resignation of The Board of Directors members if they were involved in financial crime</i></p>	Comply

**PARTISIPASI PEMANGKU KEPENTINGAN
PARTISIPATION OF STAKEHOLDERS**

**Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan
Improved Aspects of Corporate Governance through Stakeholder Partisipation**

Rekomendasi Recommendations	Keterangan Descriptions
<p>Perusahaan memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya insider trading <i>The Company had a policy to prevent insider trading</i></p>	Comply
<p>Perusahaan memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud <i>The Company had a policy of anti-corruption and anti-fraud</i></p>	Comply
<p>Perusahaan memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor <i>The Company had a policy of selection and upgrades supplier or vendor</i></p>	Comply
<p>Perusahaan memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur <i>The Company had a policy on the fulfillment of the rights of creditors</i></p>	Comply
<p>Perusahaan memiliki kebijakan sistem whistleblowing <i>The Company had a policy of whistleblowing systems</i></p>	Comply
<p>Perusahaan memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan Karyawan <i>The Company had a policy of long-term incentives of Directors and Employees</i></p>	Comply

KETERBUKAAN INFORMASI
INFORMATION DISCLOSURE

Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi
Improved the Implementation of Information Disclosure

Rekomendasi <i>Recommendations</i>	Keterangan <i>Descriptions</i>
<p>Perusahaan memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs Web sebagai media keterbukaan informasi <i>The Company utilized the use of information technology more widely besides Website as a media openness of the Company</i></p>	<p>Comply</p>
<p>Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan <i>Determined the composition of The Board of Directors members regarding the diversity of skills, knowledge, and experience required</i></p>	<p>Comply</p>
<p>Laporan Tahunan Perusahaan mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan melalui pemegang saham utama dan pengendali <i>Annual Report which disclosed the ultimate beneficiary owners in the ownership of Company share at least 5% (five percent), in addition to the disclosure of the final beneficial owner in the company's ownership through the main shareholder and controller</i></p>	<p>Comply</p>

- 01
Ikhtisar
Highlights
- 02
Laporan Manajemen
Management Report
- 03
Profil Perusahaan
Company Profile
- 04
Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis
- 05
Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance
- 06
Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report
- 07
Laporan Keuangan
Financial Statements

LAPORAN KEBERLANJUTAN

Intergrated Sustainability Report



Strategi Keberlanjutan

Sustainability Strategy

Perseroan menerbitkan Laporan Keberlanjutan ini sebagai komitmen atas pelaksanaan tanggung jawab sosial Perseroan, serta dukungan terhadap Tujuan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia. Laporan Keberlanjutan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Laporan Tahunan dan diterbitkan atas dasar kepatuhan terhadap POJK No. 51/POJK.03/2017 Tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan Bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik dan SEOJK No. 16 /SEOJK.04/2021 Tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan. Dikarenakan Laporan Keberlanjutan ini terintegrasi dengan Laporan Tahunan, maka sejumlah informasi telah disampaikan dan diungkapkan dalam Laporan Tahunan. Oleh karena itu, Perseroan akan merujuk sejumlah informasi terhadap pengungkapan yang telah dilakukan dalam Laporan Tahunan.

Perseroan memiliki komitmen untuk tidak hanya memperhatikan aspek keuntungan dalam bentuk nilai materi, namun juga aspek sosial dan lingkungan. Perseroan yakin bahwa jika dalam menjalankan bisnis selain mementingkan aspek ekonomi, namun juga turut memperhatikan aspek sosial dan lingkungan maka akan memberikan dampak baik yang lebih luas tidak hanya bagi Perseroan namun juga bagi lingkungan sekitar. Karena menyadari pentingnya isu pengelolaan keuangan berkelanjutan, Perseroan merancang kebijakan strategis terkait pembangunan keberlanjutan sesuai dengan kebutuhan dan dievaluasi efektifitasnya untuk penyempurnaan sesuai dengan kondisi dan lingkungan bisnis.

The Company publishes this Sustainability Report as a commitment to the implementation of the Company's social responsibility, as well as support for the Sustainable Development Goals in Indonesia. This report is inseparable from the Annual Report, and is published in compliance with Financial Services Authority (FSA) Regulation No. 51/POJK.03/2017 concerning the Implementation of Sustainable Finance for Financial Service Institutions, Issuers, and Public Companies as well as FSA Circular Letter No. 16 / SEOJK.04/2021 concerning the Form and Contents of the Annual Report of Issuers and Public Companies. As the Sustainability Report is an integral part of the Annual Report, a variety of information has been submitted and disclosed in the Annual Report. Therefore, the Company refer a number of information to the disclosures in the Annual Report.

The Company is committed not only to pay attention to the profit aspect in the form of material values, but also to social and environmental aspects. The Company believes that in running a business apart from prioritizing economic aspects, but also paying attention to social and environmental aspects, it will have a wider positive impact not only for the Company but also for the surrounding environment. Because it realizes the importance of sustainable financial management issues, The Company designs strategic policies related to sustainability development in accordance with needs and evaluates its effectiveness for improvement in accordance with business conditions and environment.

Strategi keberlanjutan Perseroan mengarah pada tanggung jawab untuk menciptakan nilai-nilai bisnis dengan upaya untuk mengatasi masalah sosial kemanusiaan dan lingkungan. Perseroan menerapkan prinsip triple bottom line dalam kegiatan usaha Perseroan, yaitu People, Profit, dan Planet. Dimana aspek ekonomi, sosial dan lingkungan hidup merupakan 3 hal yang dapat berjalan selaras.

Strategi keberlanjutan sebagai implementasi atas visi misi Perseroan dalam penerapan pembangunan berkelanjutan dilaksanakan dengan melakukan bisnis yang lebih efektif dan efisien, melaksanakan pembenahan pemanfaatan sumber daya, menjaga relasi dengan para mitra bisnis, integrasi aspek sosial dan lingkungan kedalam pengelolaan risiko, pengembangan Corporate Social Responsibility (CSR) pada kegiatan-kegiatan yang dapat memberikan nilai tambah, serta menerapkan strategi-strategi lainnya yang mampu membawa Perseroan mencapai kinerja bisnis yang positif dan memastikan kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan memberikan dampak positif bagi seluruh pemangku kepentingan.

Topik Material

Topik material adalah topik-topik yang telah diprioritaskan oleh Perseroan untuk disampaikan dalam laporan, dengan memperhatikan relevansinya dengan bisnis Perseroan serta sejumlah faktor baik faktor eksternal dan faktor internal dalam implementasi kinerja keberlanjutan. Topik material ini selaras dengan strategi perusahaan dan telah mendapatkan persetujuan Direksi. Kami belum melakukan penjaminan (assurance) atas laporan ini.

The Company's sustainability strategy leads to responsibility to create business values with efforts to overcome social, human, and environmental problems. The Company applies the principle of triple bottom line in the Company's business activities, namely People, Profit, and Planet. Where the economic, social and environmental aspects are 3 things that can run in harmony

Sustainability strategy as an implementation of the Company's vision and mission in implementing sustainable development is carried out by conducting business more effectively and efficiently, implementing resource utilization improvements, maintaining relationships with business partners, integrating social and environmental aspects into risk management, developing Corporate Social Responsibility (CSR) in activities that can provide added value, as well as implementing other strategies that are able to bring the Company to achieve positive business performance and ensure that the business activities carried out by the Company have a positive impact on all stakeholders.

Material Topics

Material topics are topics that have been prioritized by the Company to be submitted in the report, taking into account its relevance to the Company's business as well as a number of factors both external factors and internal factors in implementation sustainability performance. This material topic is line with corporate strategy and has been approved by the Board of Directors. We have not performed assurance procedures on this report.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Topik Material Material Topic		Pemangku Kepentingan Terdampak / Impacted Stakeholders	
		Internal / Internal	Eksternal / External
Kinerja Tata Kelola dan Ekonomi / Governance and Economic Performance			
Kinerja Ekonomi <i>Economic Performance</i>	Nilai ekonomi yang dihasilkan dan didistribusikan <i>Economic value generated and distributed</i>	- Pemegang Saham / Shareholders - Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers - Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Pengaruh Ekonomi Tidak Langsung yang Signifikan <i>Significant Indirect Economic Impact</i>	Pelibatan pemasok lokal dan inisiatif program yang bermanfaat dan melibatkan masyarakat <i>Engagement of local suppliers and program initiatives that are beneficial and involve the community</i>	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Kinerja Sosial / Social Performance			
Ketenagakerjaan <i>Employment</i>	Kebijakan ketenagakerjaan dan pengembangan sumber daya manusia <i>Employment policy and human resource development</i>	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers
Pendidikan dan Pelatihan <i>Training and Education</i>	Peningkatan dan pengembangan kompetensi karyawan <i>Employee competency improvement and development</i>	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers
Kesehatan dan Keselamatan Karyawan dan Pelanggan <i>Employee and Customer Health and Safety</i>	Pengelolaan keselamatan dan kesehatan kerja baik pada karyawan dan konsumen <i>Management of occupational safety and health for both employees and consumers</i>	- Perusahaan / Company - Karyawan / Employees	- Pelanggan / Customers - Pemasok / Suppliers - Masyarakat Umum / General Public
Masyarakat Sekitar <i>Local Community</i>	Pemberdayaan dan pengembangan masyarakat <i>Community empowerment and development</i>	- Pemegang Saham / Shareholders - Karyawan / Employees	- Masyarakat Umum / General Public
Kinerja Lingkungan / Environmental Performance			
Aspek Material <i>Material Aspects</i>	Pengelolaan dan efisiensi material ramah lingkungan <i>Environmentally friendly material management and efficiency</i>	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Energi <i>Energy Management</i>	Penggunaan dan efisiensi energi <i>Energy usage and efficiency</i>	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Air <i>Water Management</i>	Penggunaan air <i>Water usage</i>	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public
Aspek Limbah <i>Waste Management</i>	Pengelolaan limbah <i>Waste management</i>	- Perusahaan / Company	- Masyarakat Umum / General Public

Umpan Balik

Perseroan berupaya untuk terus memperbaiki isi dan kualitas Laporan Keberlanjutan kami di masa mendatang. Oleh karenanya, kami akan sangat berterima kasih jika pembaca dan pemangku kepentingan memberikan masukan atau saran untuk memperbaiki Laporan Keberlanjutan ini.

Kontak Terkait Laporan

Untuk permintaan, pertanyaan, masukan dan komentar atas laporan ini, dapat menghubungi:

Feedback

The Company strives to continuously improve the content and quality of our Sustainability Reports in the future. Therefore, we will be very grateful if readers and stakeholders provide input or suggestions to improve this Sustainability Report.

Contact Related To The Report

For requests, questions, feedback and comments on this report, please contact:

**Corporate Secretary
PT Kota Satu Properti Tbk**

**Jl. Veteran No. 51 Semarang
Telp (024) 8311001**

**Email : corsec@kotasatu.com
Website : www.kotasatuproperti.com**

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perseroan”), berkedudukan di Kabupaten Semarang, dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 6 tanggal 3 Oktober 2012, dibuat di hadapan Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang. Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012.

Perseroan mencatatkan saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 5 November 2018 dengan kode saham ‘SATU’.

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan memiliki unit usaha perhotelan dan properti.

- Unit Usaha Properti
 - Perumahan Amaya Home Resort yang berlokasi di Jl. MT Haryono, Ungaran Kabupaten Semarang – Jawa Tengah
- Unit Usaha Perhotelan
 - a. Allstay Hotel Semarang yang beralamat di Jl. Veteran no.51 Kota Semarang – Jawa Tengah
 - b. Allstay Ecotel Yogyakarta yang berlokasi di Jl. Wahid Hasyim No.41 Sleman – Daerah Istimewa Yogyakarta

Uraian lebih detail mengenai profil Perseroan telah dicantumkan dan dapat diakses dalam Bab 3 tentang Profil Perseroan Laporan Tahunan 2022 Perseroan.

PT Kota Satu Properti Tbk (the “Company”), domiciled in Semarang Regency, with Deed of Establishment of Limited Liability Company No. 6 dated October 3 2012, drawn up before Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang City. The Company’s Deed of Establishment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from its Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated 19 November 2012.

The company listed its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on November 5 2018 with the stock code ‘SATU’.

In Company operational activities, the Company has hospitality and property business units. .

- *Property Business Unit*
 - Amaya Home Resort Housing located on Jl. MT Haryono, Ungaran Semarang Regency – Central Java*
- *Hospitality Business Unit*
 - a. Allstay Hotel Semarang which is located at Jl. Veteran no.51 Semarang City – Central Java*
 - b. Allstay Ecotel Yogyakarta located on Jl. Wahid Hasyim No.41 Sleman – Yogyakarta Special Region*

A more detailed description of the Company’s profile has been included and can be accessed in Chapter 3 on



01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Penjelasan Direksi

Message From Board of Directors

Perseroan berupaya untuk melaksanakan pembangunan berkelanjutan dengan berorientasi pada Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB) yang telah dicanangkan oleh pemerintah, dengan memberikan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan dan meminimalkan dampak lingkungan. Berbagai kebijakan strategi terkait keberlanjutan telah dirancang sesuai kebutuhan dan efektivitasnya dievaluasi secara berkala sebagai penyempurnaan terhadap kondisi dan lingkungan bisnis. Penerapan aspek keberlanjutan juga senantiasa diselaraskan dengan Visi dan Misi Perusahaan, serta disosialisasikan dalam beragam aktivitas Perseroan untuk meningkatkan kesadaran insan perusahaan dan bertanggung jawab dalam penerapannya.

Sementara peluang dari penerapan keberlanjutan ini, Perseroan dapat melakukan efisiensi yang terukur sehingga dapat tercipta ketahanan bisnis yang kuat. Selain itu penerapan keberlanjutan juga dapat membuka peluang bisnis baru dengan menciptakan produk yang kreatif dan berkualitas melalui continuous improvement dan berbagai inisiatif.

Perseroan berupaya untuk mengantisipasi tantangan yang timbul tersebut melalui penerapan manajemen risiko dan mengidentifikasi potensi risiko yang melibatkan aspek ekonomi, lingkungan, dan sosial.

The Company strives to carry out sustainable development oriented towards the Sustainable Development Goals (TPB) that have been proclaimed by the government, by providing added value to stakeholders and minimizing environmental impact. Various strategic policies related to sustainability have been designed according to needs and their effectiveness is regularly evaluated as an improvement to business conditions and environment. The implementation of sustainability aspects is also always aligned with the Company's Vision and Mission, and socialized in various Company activities to increase awareness of the company's people and be responsible for its implementation.

While the opportunities from implementing this sustainability, the Company can carry out measurable efficiency so as to create strong business resilience. In addition, implementing sustainability can also open up new business opportunities by creating creative and quality products through continuous improvement and various initiatives.

The Company seeks to anticipate these challenges by implementing risk management and identifying potential risks involving economic, environmental and social aspects.

Dari nilai ekonomi yang dihasilkan, Perusahaan mendistribusikan nilai ekonomi kepada pemangku kepentingan. Distribusi nilai ekonomi antara lain berupa biaya operasi, pembayaran gaji dan tunjangan karyawan, pajak dan retribusi kepada pemerintah, biaya pengembangan karyawan, pengeluaran kepada pemasok, serta untuk kegiatan sosial dan kemasyarakatan. Perseroan tidak membagikan dividen mengingat kondisi keuangan Perseroan yang masih merugi.

Nilai keberlanjutan Perseroan adalah focus, komitmen, dan inovasi dalam implementasi yang berpatokan pada pilar ekonomi, sosial, dan lingkungan. Ketiga faktor tersebut merupakan pilar untuk mengukur keberhasilan Perseroan dalam mencapai daya saing yang berkelanjutan. Perseroan juga akan terus melakukan peningkatan aspek manajemen risiko yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan menyempurnakan pondasi kuat dari sisi system dan prosedur mekanisme penerapan Good Corporate Governance (GCG).

From the economic value generated, the Company distributes economic value to stakeholders. The distribution of economic value includes operating costs, payment of salaries and employee benefits, taxes and levies to the government, employee development costs, expenses for suppliers, as well as for social and community activities. The company does not distribute dividends considering the financial condition of the company which is still at a loss.

The Company's sustainability values are focus, commitment and innovation in implementation based on the economic, social and environmental pillars. These three factors are the pillars for measuring the success of the Company in achieving sustainable competitiveness. The Company will also continue to improve aspects of risk management in accordance with the principle of prudence and improve the strong foundation in terms of systems and procedures for the implementation of Good Corporate Governance (GCG)

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Atas nama seluruh manajemen Perusahaan, kami mengucapkan terima kasih kepada pemegang saham, pelanggan, karyawan, pemasok, dan masyarakat umum atas dukungan yang telah diberikan. Ke depan, kami akan terus meningkatkan kualitas program keberlanjutan agar manfaatnya semakin dapat dirasakan langsung oleh para pemangku kepentingan dan seluruh lapisan masyarakat.

On behalf of the entire management of the Company, we would like to thank our shareholders, customers, employees, suppliers and the general public for the support that has been given. Going forward, we will continue to improve the quality of the sustainability program so that the benefits can be felt directly by stakeholders and all levels of society.

Tata Kelola Berkelanjutan

Sustainability Good Governance

Tata kelola berkelanjutan atau Good Corporate Governance (GCG) adalah salah satu prioritas Perseroan dalam menerapkan pembangunan keberlanjutan. Perseroan berupaya untuk menerapkan GCG secara konsisten, sehingga aset-aset dan sumber daya perusahaan akan terkelola dengan baik dalam jangka panjang.

Perseroan menerapkan praktik governansi berlandaskan pada nilai-nilai moral dan etika bisnis untuk menjamin kegiatan operasional yang transparan, kredibel, berintegritas, dan dapat dipertanggungjawabkan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Dalam upaya meningkatkan kualitas pelaksanaan governansi, Perseroan mengatur hubungan antar organ Perseroan dalam pelaksanaan tugas, tanggung jawab dan wewenang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, prinsip GCG, dan etika bisnis.

Pihak yang menjadi penanggung jawab dari penerapan prinsip keberlanjutan adalah organ Perseroan, yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi, yang bertanggung jawab terhadap RUPS. Pada dasarnya, penanggung jawab keberlanjutan melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana fungsinya. Dewan Komisaris bertugas untuk mengawasi penerapan keberlanjutan dalam aktivitas operasional, serta memberikan nasihat, saran, dan rekomendasi terkait keberlanjutan kepada Direksi.

Sustainable governance or Good Corporate Governance is one of Company's priorities in implementing sustainable development. The Company constantly strive implement GCG consistently, so that the company's assets and resources will be well managed in the long term.

The Company implements governance practices based on moral values and business ethics to ensure operational activities that are transparent, credible, with integrity and accountable to all stakeholders.

In an effort to improve the quality of governance implementation, the Company regulates the relationship between the Company's organs in the implementation of duties, responsibilities and authorities in accordance with applicable laws and regulations, GCG principles, and business ethics.

The party responsible for implementing the principle of sustainability is the Company's organs, which consist of the Board of Commissioners and the Board of Directors, who are responsible for the GMS. Basically, the person in charge of sustainability carries out their duties and responsibilities according to their function. The Board of Commissioners is tasked with overseeing the implementation of sustainability in operational activities, as well as providing advice, suggestions and recommendations regarding sustainability to the Directors.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Sementara, Direksi melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagai pelaksana, pengelola, dan penanggung jawab dari pelaksanaan keberlanjutan yang dibantu oleh mekanisme pendukung keberlanjutan perusahaan yaitu sistem pengendalian internal, sistem manajemen risiko, audit internal, Kode Etik, Nilai-nilai Perusahaan, Anggaran Dasar, serta prosedur operasi standar dan proses bisnis. Selain itu, Perseroan menetapkan masing-masing tugas dalam jajaran manajemen perusahaan, dalam rangka mengefektifkan penerapan keberlanjutan.

Penerapan praktik-praktik keberlanjutan serta pengelolaan isu lingkungan, sosial dan tata kelola dalam Perusahaan melibatkan seluruh pihak, dengan pengawasan Direksi. Dalam berkonsultasi dan berkomunikasi dengan pemangku kepentingan, Direksi dapat mendelegasikan kewenangannya kepada pejabat perusahaan yang ditunjuk

PENGEMBANGAN KOMPETENSI TERKAIT KEUANGAN BERKELANJUTAN

Peningkatan kompetensi dilakukan secara internal dengan program SATU academy yaitu :

1. Sustainability Training yang bertujuan sebagai peningkatan kompetensi yang dilakukan dari lini atas sampai bawah, hal ini dilakukan untuk keberlangsungan perusahaan. Peningkatan kompetensi yang dilakukan dari program tersebut yaitu:

Meanwhile, the Board of Directors carries out the duties and responsibilities as executor, manager and person in charge of implementing sustainability assisted by the company's sustainability support mechanisms, include the internal control system, risk management system, internal audit, Code of Ethics, Corporate Values, Articles of Association, and standard operating procedures and business processes. In addition, the Company determines each task within the company's management, in order to streamline the implementation of sustainability.

Implementation of sustainability practices and management of environmental, social and governance issues within the Company involves all parties, under the supervision of the Board of Directors. In consulting and communicating with stakeholders, the Board of Directors may delegate their authority to appointed company officials

Competency enhancement is carried out internally with the SATU academy program, namely:

1. Sustainability Training which aims to improve competence which is carried out from top to bottom, this is done for the sustainability of the company. Competency enhancements carried out from the program are:

- a. Peningkatan kompetensi leader yang dipersiapkan untuk ekspansi perkembangan bisnis perusahaan. Kandidat leader dipersiapkan untuk memimpin unit usaha baru.
 - b. Peningkatan kompetensi bawahan untuk dipersiapkan menggantikan posisi atasan, karena adanya ekspansi perkembangan bisnis perusahaan. Kandidat karyawan dipersiapkan untuk menggantikan atasan yang terpilih untuk memimpin unit usaha baru.
 - c. Peningkatan kompetensi seluruh staff, agar bisa menjaga keberlangsungan perusahaan untuk menghadapi krisis (seperti krisis pandemi covid)
2. TOP Talent merupakan program yang dilaksanakan untuk karyawan yang berkinerja baik bagi perusahaan dan sebagai kandidat di talent pool, program ini memberikan training, project presentation, dan reward
 3. Division Academy (Sales Academy, Finance Academy, HC Academy, Marketing Academy dan lainnya) merupakan program yang dilaksanakan untuk menambah skill karyawan sesuai dengan divisinya
 4. Cross Training merupakan program yang dilaksanakan untuk memberikan pengetahuan mengenai program kerja divisi lain
- Kompetensi Grade merupakan program yang dilaksanakan untuk memenuhi standar kompetensi minimal kepala unit bisnis dan memahami kompetensi minimal manager

- a. *Improving the competence of leaders who are prepared for expanding the company's business development. Leader candidates are prepared to lead new business units.*
 - b. *Increase the competence of subordinates so that they are ready to replace superior positions, due to the expansion of the company's business development. Prospective employees are prepared to replace the selected boss to lead the new business unit.*
 - c. *Increase the competence of all staff, so that they can maintain the continuity of the company in facing crises (such as the covid pandemic crisis) their authority to appointed company officials*
2. *TOP Talent is a program implemented for employees who excel well for the company and as candidates in the talent pool, this program provides training, project presentations, and awards*
 3. *Division Academy (Sales Academy, Finance Academy, HC Academy, Marketing Academy and others) is a program implemented to improve employee skills*
 4. *according to their division*
- Cross Training is a program implemented to provide knowledge about the work programs of other divisions*
- Competency Grade is a program implemented to meet the minimum competency standards of business unit heads and understand the minimum competency of managers*

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Penilaian Risiko Atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan

Sebagai perusahaan yang bergerak di industri properti dan hotel, Perseroan menyadari risiko kerja terkait kegiatan operasional. Oleh karenanya penting bagi Perseroan untuk terus memantau dan mengevaluasi perkembangan pengelolaan risiko sebagai bagian dari upaya pencegahan risiko.

Guna meningkatkan pengelolaan risiko di semua lini usaha, Perseroan telah mengembangkan sistem manajemen risiko yang terintegrasi di tiap unit bisnis. Kegiatan analisis risiko Perseroan meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan rekomendasi risiko. Secara konsisten Perseroan melakukan pengelolaan dan pengendalian terhadap risiko-risiko yang berpotensi menghambat keberlanjutan bisnis Perseroan. Pemetaan profil risiko dilakukan untuk mengukur tingkat risiko. Hasil identifikasi tersebut kemudian digunakan untuk menentukan Langkah yang tepat dalam penanganan risiko

Perseroan telah mengevaluasi manajemen risiko yang dapat disimpulkan bahwa pengelolaan risiko Perseroan telah berjalan dengan baik, namun untuk kedepan masih terus dilakukan evaluasi, perbaikan dan pengembangan. Direksi Perseroan juga senantiasa memberikan evaluasi terhadap efektifitas implementasi manajemen risiko.

Risk Assessment of the Implementation of Sustainable Finance

As a company engaged in the property and hotel industry, the Company is aware of work risks related to operational activities. Therefore it is important for the Company to continuously monitor and evaluate developments in risk management as part of risk prevention efforts.

In order to improve risk management in all business lines, the Company has developed an integrated risk management system in each business unit. The Company's risk analysis activities include identification, measurement, mapping and risk recommendation activities. The Company consistently manages and controls risks that have the potential to hinder the Company's business continuity. Staging of the risk profile is carried out to measure the level of risk. The results of the identification are then used to determine the right steps in handling the risk.

The Company has evaluated risk management which can be concluded that the Company's risk management has been going well, but in the future evaluation, improvement and development are still being carried out. The Board of Directors of the Company also continuously evaluates the effectiveness of risk management implementation.

Hubungan Dengan Pemangku Kepentingan

Perseroan turut melibatkan pemangku kepentingan dalam memberikan aspirasi dan rekomendasi atas pengembangan praktik keberlanjutan. Metode yang dilakukan Perseroan dalam menentukan pemangku kepentingan adalah dengan mengidentifikasi pihak yang terlibat dan memiliki kepentingan terhadap Perseroan serta dapat memengaruhi dan/atau dipengaruhi oleh pencapaian tujuan Perseroan. Untuk itu, Perseroan melakukan pendekatan dengan para pemangku kepentingan antara lain sebagai berikut

Shareholder Engagement

The Company also involves stakeholders in providing aspirations and recommendations for the development of sustainable practices. The method used by the Company in determining stakeholders is to identify parties who are involved and have an interest in the Company and can influence and/or be affected by the achievement of the Company's goals.

For this reason, the Company takes an approach with stakeholders, including the following:

Pemangku Kepentingan <i>Stakeholders</i>	Metode Pendekatan <i>Approach Method</i>
Karyawan <i>Employees</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sosialisasi, pelatihan, seminar, knowledge sharing, webinar. <i>Socialization, trainings, seminars, knowledge sharing, webinar.</i>
Investor/Pemegang Saham <i>Investor/Shareholders</i>	<ul style="list-style-type: none"> Rapat Umum Pemegang Saham <i>General Meeting of Shareholders</i> Paparan Publik <i>Public Expose</i> Website Perseroan <i>Company Website</i>
Regulator <i>Regulators</i>	<ul style="list-style-type: none"> Laporan kepatuhan dan keterbukaan informasi <i>Compliance report and information disclosure</i>
Pemasok dan mitra usaha <i>Supplier and business partners</i>	<ul style="list-style-type: none"> Kontrak, perjanjian kerja dan kesepakatan tertulis lainnya <i>Contract, work agreements and other written agreements</i>
Pelanggan <i>Employees</i>	<ul style="list-style-type: none"> Layanan pelanggan, survei Kepuasan Pelanggan, formulir umpan balik <i>Customer services, customer satisfaction Survey, feedback form</i> Informasi produk melalui iklan, promosi, dan media sosial perusahaan <i>Product information through advertising, promotion and corporate social media</i>
Masyarakat <i>Communities</i>	<ul style="list-style-type: none"> Pelibatan tenaga kerja, keterlibatan dalam program CSR <i>Workforce relationship, engagement in CSR programs</i>

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Tantangan Terhadap Penerapan Keuangan Berkelanjutan

Tidak dapat dipungkiri penerapan prinsip keberlanjutan menghadirkan tantangan tersendiri bagi Perseroan, baik dari sisi internal ataupun eksternal. Tantangan sisi internal muncul dari keterbatasan pemahaman insan Perseroan dalam mengidentifikasi dan mengembangkan pengelolaan aspek keberlanjutan pada seluruh aktivitas bisnis yang dijalankan. Termasuk juga dalam keterbatasan pengukuran dampak sosial dan lingkungan menjadi tantangan untuk mengukur keberhasilan dan efektivitas dari program yang dijalankan. Di sisi lain, Perseroan senantiasa melakukan benchmark penerapan keberlanjutan dari aktivitas bisnis sejenis. Sedangkan tantangan sisi eksternal berasal dari perubahan kebijakan dalam negeri ataupun kondisi internasional yang dapat mempengaruhi aktivitas bisnis. Maka dari itu, Perseroan secara berkala melakukan analisis terhadap kesesuaian aktivitas operasional dengan kebijakan pemerintah terkait keberlanjutan. Perseroan juga terus berupaya untuk mengelola dampak yang ditimbulkan dari aktivitas bisnis dengan baik dan efektif.:

Challenges to the Implementation of Sustainable Finance

It is undeniable that the application of the sustainability principle presents its own challenges for the Company, both internally and externally. Internal challenges arise from the limited understanding of the Company's people in identifying and developing management of sustainability aspects in all business activities carried out. Also included in the limitations of measuring social and environmental impacts is a challenge to measure the success and effectiveness of the programs being implemented. On the other hand, the Company always benchmarks the implementation of sustainability from similar business activities. Meanwhile, external challenges come from changes in domestic policies or international conditions that may affect business activities. Therefore, the Company periodically conducts an analysis of conformity operational activities with government policies related to sustainability. The Company also continues to strive to properly and effectively manage the impacts arising from business activities.

Kinerja Keberlanjutan

Sustainability Performance

Kinerja Ekonomi Berkelanjutan

Nilai ekonomi yang dihasilkan oleh Perseroan berasal dari Pendapatan Usaha Perseroan dan entitas anak. Pendapatan terbesar diperoleh dari segmen usaha perhotelan dan real estate. Pencapaian kinerja keuangan perusahaan sampai dengan 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun sebelumnya adalah sebagai berikut :

	2022	2021	2020
Jumlah Aset Lancar	139.213	160.737	159.893
Jumlah tidak Aset Lancar	98.763	98.724	100.710
Jumlah Aset	237.976	259.460	260.603
Jumlah liabilitas jangka pendek	74.033	68.472	36.445
Jumlah liabilitas jangka panjang	101.282	121.849	137.978
Jumlah liabilitas	176.861	190.321	174.423
Total Ekiutas - Bersih	61.115	69.140	86.180
Total Liabilitas dan ekuitas bersih	237.976	259.460	260.603
Pendapatan	32.164	21.473	24.103
Beban Pokok Pendapatan	20.485	18.020	16.551
Laba Bruto	11.679	3.453	7.553
Beban Usaha	9.882	11.155	13.141
Laba Usaha	1.797	(7.703)	(5.589)
Jumlah (Beban) penghasilan lain lain bersih	9.872	10.342	12.750
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan	(8.075)	(18.045)	(18.339)
Laba (Rugi) netto tahun berjalan setelah dampak penyesuaian ekuitas margin bisnis	(8.191)	(17.008)	(19.103)

Pendapatan usaha yang diperoleh oleh perseroan digunakan untuk pembiayaan operasional dan kepada pemangku jabatan. Biaya operasional tersebut berupa pajak dan retribusi kepada pemerintah, gaji, tunjangan dan pengembangan karyawan, pembayaran kepada pemasok dan kegiatan sosial kepada masyarakat. Perseroan tidak mengubah dan tetap mengedepankan kebijakan untuk tetap menggunakan pemasok lokal dan mempekerjakan tenaga kerja lokal

Economic Sustainability Performance

The economic value generated by the Company comes from the Operating Revenues of the Company and its subsidiaries. The largest revenue was obtained from the hotel and real estate business segments. The company's financial performance achievements up to December 31, 2022 compared to the previous year are as follows:

The operating income earned by the company is used for operational financing and for office holders. These operational costs are in the form of taxes and fees to the government, salaries, employee benefits and development, payments to suppliers and social activities to the community. The company does not change and continues to prioritize policies to continue to use local suppliers and employ workers

Pendapatan Perseroan dan anak usahanya disajikan dalam perbandingan dengan tahun sebelumnya pada tabel berikut:

The income of the Company and its subsidiaries is presented in comparison with the previous year in the following table:

Laporan Laba Rugi Konsolidasian	2022	2021
Pendapatan usaha	32.164.228.563	21.472.858.707
Penjualan Properti	15.902.871.936	10.841.641.336
Pendapatan hotel	14.128.932.927	10.264.656.890
Jasa Mangement	2.132.423.700	366.560.481
Laba (Rugi) Neto tahun berjalan	(8.191)	(17.008)

Kinerja Lingkungan Hidup Berkelanjutan

Perseroan menyadari bahwa kegiatan usaha Perseroan dapat menimbulkan dampak secara langsung maupun tidak langsung terhadap lingkungan sekitar. Oleh karena itu, Perseroan ikut berpartisipasi dalam upaya pelestarian lingkungan hidup dengan menjaga kualitas lingkungan wilayah operasional Perseroan.

Untuk mengurangi polusi udara dan mewujudkan lingkungan yang teduh, Perseroan senantiasa memastikan agar design lanskap dan bangunan memegang teguh prinsip-prinsip ramah lingkungan. Perseroan terus melaksanakan program Green Area untuk melakukan penghijauan lingkungan dengan memperbanyak penanaman pohon – pohon di lingkungan perumahan Amaya Home Resort serta penyediaan ruang terbuka hijau sesuai dengan konsep perumahan yang mengukung green living.

Environmental Sustainability Performance

The Company realizes that the Company's business activities can have direct or indirect impacts on the surrounding environment. Therefore, the Company participate in efforts to preserve the environment by maintaining the environmental quality of the Company's operational areas.

To reduce air pollution and create a calm environment, the Company always ensures that landscape and building designs adhere to environmentally friendly principles. The Company continues to carry out the Green Area program to green the environment by planting more trees in the Amaya Home Resort residential area as well as providing green open spaces in accordance with the housing concept that promotes green living.

Design jalan pada perumahan Amaya Home Resort juga menggunakan paving dengan maksud agar lebih maksimal untuk proses penyerapan air. Selain itu juga dibuat beberapa titik sumur resapan dan kolam retensi serta pengerukan endapan sungai di area Amaya Home Resort sebagai langkah pengendalian banjir.

Komitmen terhadap kelestarian lingkungan diwujudkan Perusahaan dalam berbagai program antara lain:

Aspek Material

Sebagai bentuk kontribusi dan peran aktif Perseroan dalam melestarikan lingkungan, Perseroan terus menggalakkan upaya penggunaan material ramah lingkungan. Penggunaan material ramah lingkungan diupayakan seefisien mungkin dengan perencanaan sesuai kebutuhan. Hal ini dimaksud untuk mengurangi pencemaran lingkungan yang dihasilkan dalam kegiatan operasional Perseroan.

The design of the road in the Amaya Home Resort housing also uses paving with the intention of maximizing the water absorption process. Apart from that, several infiltration wells and retention ponds were also made, as well as dredging of river sediments in the Amaya Home Resort area as a flood control measure.

Commitment to environmental sustainability is manifested by the Company in various programs, including:

Material Aspect

As a form of the Company's contribution and active role in preserving the environment, the Company continues to promote efforts to use environmentally friendly materials. The use of environmentally friendly materials is sought as efficiently as possible by planning as needed. This is intended to reduce environmental pollution generated in the Company's operational activities.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perseroan memprioritaskan pembangunan properti yang aman dan berkualitas kepada seluruh pelanggan dengan mengikuti standar dan peraturan yang berlaku. Pelayanan Amaya Home Resort kepada konsumen dalam bentuk fasilitas dan infrastruktur antara lain :

- a. Melakukan pengecekan kondisi rumah sebelum diserahkan kepada pembeli, serta pemeliharaan rutin dalam masa retensi pada bangunan yang terjual.
- b. Aliran listrik dalam tanah, jaringan internet, serta saluran kanal untuk pembuangan air.
- c. Memastikan keamanan lingkungan penghuni properti yang dikelola Perseroan.
- d. Memastikan tersedianya ruang publik yang memadai pada perumahan seperti gedung pertemuan (club house), fasilitas olah raga seperti kolam renang, lapangan basket, serta jogging track.

The Company prioritizes safe and quality property development for all customers by following applicable standards and regulations. Amaya Home Resort services to consumers in the form of facilities and infrastructure include:

- a. Checking the condition of the house before it is handed over to the buyer, as well as routine maintenance during the retention period of the building being sold.*
- b. Electricity in the ground, internet network, and canals for water disposal.*
- c. Ensuring the safety of the environment for property occupants managed by the Company.*
- d. Ensuring the availability of adequate public spaces in housing areas such as meeting halls (club houses), sports facilities such as swimming pools, basketball courts and jogging tracks.*

Adapun inisiatif yang diterapkan oleh Perseroan antara lain:

1. Memaksimalkan pemanfaatan teknologi elektronik untuk komunikasi dan dokumen administrasi lain guna mengurangi penggunaan kertas secara berlebihan. Perseroan mulai mengencangkan penggunaan sistem digitalisasi pada setiap aktivitas bisnis, meskipun masih dalam tahap inisiasi, sosialisasi, dan tahap adaptasi.
2. Mengurangi penggunaan material berbahan plastik dalam aktivitas operasional, seperti mengganti penggunaan air mineral botol untuk tamu dengan menyediakan dispenser dengan galon air minum dan pitcher yang bebas diakses oleh tamu.
3. Efisiensi pemakaian material dengan berprinsip pada 3R (reduce, reuse, recycle) untuk menekan limbah yang dihasilkan seperti pemanfaatan kembali handuk sebagai alat kebersihan

Aspek Energi

Perseroan menggunakan dua jenis energi utama, yakni energi listrik dan bahan bakar minyak (BBM) solar dan bensin. Energi listrik diperoleh dari pasokan (PLN), dan dimanfaatkan untuk mendukung kegiatan operasional perkantoran dan hotel. Perseroan juga menyiapkan genset dengan BBM sebagai alternative pengganti energi listrik, jika ada gangguan dengan pasokan listrik dari PLN. Konsumsi listrik yang dipergunakan oleh Perseroan selama 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

The initiatives implemented by the Company include:

1. *Maximizing the use of electronic technology for communication and other administrative documents in order to reduce the excessive use of paper. The company has begun to intensify the use of the digitalization system in every business activity, although it is still in the initiation, socialization and adaptation stages.*
2. *Reducing the use of plastic-based materials in operational activities, such as replacing the use of bottled mineral water for guests by providing dispensers with gallons of drinking water and pitchers that are freely accessible to guests.*
3. *Efficient use of materials with the principle of 3R (reduce, reuse, recycle) to reduce waste generated, such as reusing towels as cleaning tools*

Energy Aspects

The Company uses two main types of energy, namely electrical energy and fuel oil (BBM) diesel and gasoline. Electrical energy is obtained from the supply (PLN), and is used to support office and hotel operational activities. The Company also prepares generators with fuel as an alternative to electrical energy, if there is a disturbance with electricity supply from PLN.

The electricity consumption used by the Company for the last 3 years is as follows:

01

Iktisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

DATA PEMAKAIAN LISTRIK	
Tahun	Nominal (Rp)
2020	950.290.072
2021	938.063.961
2022	776.098.613

ELECTRICITY CONSUMPSION DATA	
Year	Nominal (Rp)
2020	950.290.072
2021	938.063.961
2022	776.098.613

Upaya Perseroan dalam melakukan penghematan energi listrik adalah dengan beberapa strategi antara lain :

1. Pemakaian lampu LED yang hemat energi di seluruh hotel dan perumahan milik Perseroan.
2. Pengaturan pengurangan pemakaian lampu, alat elektronik dan operasional lift bergantian pada jam 21.00 – 06.00
3. Perawatan berkala semua unit AC baik yang berada di dalam kamar maupun yang berada di area publik sehingga kerja AC menjadi lebih efisien dan hemat pemakaian listrik
4. Pemasangan kaca film penahan panas di seluruh bagian kaca pada bangunan hotel sehingga dapat mengurangi intensitas pemakaian AC dimana hal ini juga menjadi langkah penghematan energi listrik.
5. Club House Amaya Home Resort dibuat dengan konsep design terbuka sehingga tidak memerlukan pendingin ruangan yang bisa menghemat pemakaian listrik dari penggunaan AC
6. Design unit rumah di Amaya Home Resort dibuat dengan atap tinggi. Dengan atap yang tinggi maka sirkulasi udara dalam rumah menjadi lebih baik dan hal ini dapat berefek pada pengurangan intensitas pemakaian AC.

The Company's efforts to save electricity are through several strategies, including:

1. *Use of energy-efficient LED lights in all of the Company's hotels and housing.*
2. *Arrangements to reduce the use of lights, electronic devices and elevator operations alternately after 21.00 – 06.00*
3. *Periodic maintenance of all Air Conditioning units both in rooms and in public areas so that the AC works more efficiently and saves electricity consumption*
4. *Installing heat-retaining window film in all glass parts of the hotel building so that it can reduce the intensity of using air conditioning, which is also a measure to save electricity.*
5. *Club House Amaya Home Resort is made with an open design concept so it does not require air conditioning which can save electricity consumption from using air conditioning*
6. *The design of the housing unit at Amaya Home Resort is made with a high roof. With a high roof, air circulation in the house is better and this can have an effect on reducing the intensity of Air Conditioning usage.*

Aspek Air

Air yang digunakan Perseroan bersumber dari pasokan Perusahaan Air Minum (PAM). Perusahaan mengusahakan efisiensi pemakaian air pada kegiatan operasionalnya, secara bertanggung jawab dan secukupnya. Beberapa upaya Perseroan dalam efisiensi pengelolaan air adalah dengan upaya :

1. Pemasangan sticker himbauan kepada tamu untuk menggunakan air secukupnya baik itu di kamar maupun di public toilet
2. Pemasangan himbauan di kamar untuk penggantian linen dan handuk tamu yang menginap lebih dari 1 malam tidak dilakukan setiap hari dalam rangka penghematan air dan energi

Konsumsi air (PAM) yang dipergunakan oleh Perseroan selama 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

DATA PEMAKAIAN AIR	
Tahun	Nominal (Rp)
2020	40.056.262
2021	49.489.963
2022	42.492.378

Water Aspects

The water used by the Company is sourced from the supply of the Drinking Water Company (PAM). The Company strives for the efficiency of water use in its operational activities, responsibly and adequately. Some of the Company's efforts in water management efficiency are:

- 1. Installing a sticker advising guests to use sufficient water both in the room and in the public toilet*
- 2. Installing an appeal in the room to replace linen and towels for guests who stay more than 1 night is not carried out every day in order to save water and energy*

The water consumption (PAM) used by the Company for the last 3 years is as follows:

WATER CONSUMPSION DATA	
Year	Value (Rp)
2020	40.056.262
2021	49.489.963
2022	42.492.378

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Aspek Limbah

Untuk merespon perubahan iklim juga dilakukan dengan pengelolaan dan pengolahan limbah hasil aktivitas operasional. Perseroan tidak melakukan pengolahan kembali untuk limbah hasil pembangunan proyek. Untuk mengurangi potensi dampak terhadap lingkungan maka pengelolaan limbah hasil proyek dibuang ke tempat pembuangan akhir yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah karena jumlahnya tidak signifikan. Penggunaan air dalam proses pembangunan tidak banyak menimbulkan limbah atau jika ada masih dalam batas normal yang tidak memerlukan penanganan khusus.

Untuk limbah efluen hasil operasional hotel dilakukan pengelolaan sederhana pada internal pengolahan limbah sebelum kemudian dialirkan pada saluran pembuangan yang sesuai aturan. Dalam proses produksi Perseroan tidak ada efluen air yang diolah kembali untuk digunakan. Limbah berupa sampah basah maupun sampah kering dikelola oleh pihak ketiga yang pengambilannya dilakukan setiap hari. Kegiatan bisnis Perseroan juga menghasilkan limbah berupa minyak bekas untuk menggoreng. Minyak bekas tersebut dikelola kepada pihak ketiga.

Waste and Effluent Aspects

Responding to climate change is also carried out by managing and processing waste resulting from operational activities. The company does not carry out re-processing of project construction waste. To reduce the potential impact on the environment, the project waste management is disposed of in a final disposal site determined by the Regional Government because the amount is not significant. The use of water in the construction process does not generate a lot of waste or, if there is, it is still within normal limits and does not

For effluent waste resulting from hotel operations, simple management is carried out in the internal waste treatment before it is then channeled into the sewer according to regulations. In the Company's production process there is no water effluent which is reprocessed for use. Waste in the form of wet waste and dry waste is managed by a third party which is collected every day. The Company's business activities also generate waste in the form of used oil for frying. The used oil is managed

Perseroan melakukan pengelolaan limbah sampah yang dihasilkan dari operasional yaitu salah satunya dengan upaya :

1. Memilah limbah sampah yang dihasilkan yaitu limbah plastik, limbah daur ulang, limbah organik dan limbah B3
2. Mengurangi pemakaian amenities sekali pakai serta mengganti pemakaian sabun padat untuk mencuci tangan dengan sabun cair.
3. Meminimalisasi produksi limbah sisa makanan dan bahan masakan dengan cara merencanakan kebutuhan bahan masakan dan memperhitungkan kebutuhan jumlah makanan yang diperlukan secara hati hati dalam proses penyediaan makanan sehingga produksi makanan tidak berlebih dan sisa bahan masakan pun dapat diminimalisasi.
4. Mengganti pemakaian air mineral botol di tiap kamar dengan menggunakan dispenser di tiap koridor serta penggunaan pitcher dan gelas untuk air minum pada ruang meeting dengan tujuan mengurangi produksi sampah botol plastik bekas.

DATA PEMAKAIAN BOTOL PLASTIK	
Tahun	Jumlah Botol Plastik Bekas Air Mineral
2020	6042
2021	1608
2022	760

The Company manages waste generated from operations, one of which is by:

1. *Sort the resulting waste, namely plastic waste, recycled waste, organic waste and B3 waste.*
2. *Reducing the use of disposable amenities and replacing the use of solid soap for washing hands with liquid soap.*
3. *Minimizing the production of food waste and cooking ingredients by planning the need for cooking ingredients and carefully calculating the required amount of food in the food preparation process so that food production is not excessive and food waste can be minimized.*
4. *Replacing the use of bottled mineral water in each room by using a dispenser in each corridor and using pitchers and glasses for drinking water in meeting rooms with the aim of reducing the production of used plastic bottle waste.*

PLASTIC BOTTLE USAGE DATA	
Year	Number of Plastic Bottles Used for Mineral Water
2020	6042
2021	1608
2022	760

Aspek Pengaduan Lingkungan Hidup

Selama tahun 2022, Perseroan tidak ada menerima pengaduan terkait pengelolaan lingkungan, seperti rusaknya lingkungan hidup sebagai dampak dari proses pembangunan proyek perumahan maupun dari aktivitas operasional hotel. Jika ada pengaduan maka Perseroan akan memproses dan menindaklanjuti pengaduan tersebut untuk mendapatkan penyelesaian.

Environmental Complaints

During 2022, the Company did not receive any complaints related to environmental management, such as environmental damage as a result of the housing project development process or from hotel operational activities. If there is a complaint, the Company will process and follow up on the complaint to get a resolution.

Kinerja Sosial Berkelanjutan

Perseroan berkomitmen untuk menjaga hubungan yang bertanggung jawab, saling menguntungkan, dan dinamis dengan karyawan sesuai dengan peraturan tentang ketenagakerjaan. Perseroan berkomitmen memenuhi aturan dan penerapan praktik pengelolaan tenaga kerja termasuk dalam hal kesetaraan gender dan kesempatan kerja, pelatihan dan pendidikan untuk meningkatkan kompetensi karyawan, sistem imbal jasa yang adil, serta menjaga kesehatan dan keselamatan di lingkungan kerja.

Social Sustainability Performance

The Company is committed to maintaining responsible, mutually beneficial and dynamic relationships with employees in accordance with labor regulations. The Company is committed to complying with the rules and implementing workforce management practices including in terms of gender equality and employment opportunities, training and education to improve employee competency, a fair reward system, and maintain health and safety in the work environment.

Kesetaraan Kesempatan Kerja

Perseroan berkomitmen pada kesetaraan dan kesempatan kerja bagi setiap karyawan sesuai dengan prinsip pemenuhan hak asasi manusia, antara lain dengan :

- Kesetaraan gender, suku, agama, golongan, dan ras telah diterapkan sejak proses rekrutmen, penilaian kinerja, remunerasi, pengembangan kompetensi hingga kesempatan meraih jenjang karir, sehingga kesempatan kerja yang diberikan karyawan atau calon karyawan telah memenuhi standar kualifikasi dengan mempertimbangkan posisi yang dibutuhkan
- Memberikan kesempatan bekerja dengan memprioritaskan tenaga kerja lokal sehingga potensi ekspansi bisnis di Indonesia semakin meningkat
- Kebijakan untuk mempekerjakan tenaga kerja lokal dengan domisili yang sesuai dengan tempat perusahaan karena kurang efisien jika karyawan harus menempuh lebih banyak waktu untuk bekerja.

Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa

Perusahaan melalui proses rekrutmen dalam seleksi calon tenaga kerja dan mengevaluasi sesuai dengan standar kualifikasi yang telah ditentukan, sesuai dengan posisi yang diperlukan.

Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja anak dan tenaga kerja paksa di seluruh kegiatan usahanya.

Equal Employment Opportunity

The Company is committed to equality and employment opportunities for every employee in accordance with the principles of fulfilling human rights, including by:

- *Equality in gender, ethnicity, religion, class and race has been implemented since the process of recruitment, performance appraisal, remuneration, competency development to opportunities for career advancement, so that job opportunities provided by employees or prospective employees meet qualification standards by taking into account the position needed*
- *Providing employment opportunities by prioritizing local workers so that the potential for business expansion in Indonesia is increasing rights, including by:*
- *a policy to employ local workers with domiciles that match the company's location because it is less efficient if employees have to travel more time to*

Child Labor and Forced Labor

The company goes through a recruitment process in selecting prospective workers and evaluating them according to predetermined qualification standards, according to the required position.

The company does not employ child labor or forced labor in all of its business activities

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Upah Minimum Regional

Perseroan berupaya untuk meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi karyawan. Upah terendah yang diberikan perusahaan telah sesuai dengan ketentuan upah minimum yang ditetapkan oleh pemerintah

Lingkungan Bekerja Yang Layak dan Aman

Perusahaan menyediakan lingkungan kerja yang aman bagi karyawan, meliputi:

- Menjalankan prosedur keselamatan kerja
- Karyawan mengenakan berbagai atribut untuk melindungi dan mengurangi resiko kecelakaan kerja
- Menerapkan protokol kesehatan sesuai prosedur dan standar yang ditetapkan pemerintah, termasuk menyediakan fasilitas handsanitizer di beberapa area strategis sehingga mudah dipakai oleh tamu maupun karyawan
- Pembersihan kamar dengan desinfektan dilakukan sesudah tamu hotel check out termasuk juga menyeka menggunakan desinfektan secara rutin pada tempat yang sering tersentuh misalkan tombol lift, handle pintu, dll
- Menempatkan APAR (Alat Pemadam Api Ringan) di beberapa area kantor.
- Memberikan pelatihan cara pemakaian APAR dan pemadaman api ringan kepada karyawan.
- Membuat jalur evakuasi dan menentukan area berkumpul untuk menghadapi keadaan darurat.

Upaya dalam keselamatan kerja lainnya, perusahaan telah mengikutsertakan seluruh karyawan menjadi peserta BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan sebagai fasilitas dan bentuk perlindungan karyawan

Regional Minimum Wage

The Company strives to improve the social and economic welfare of employees. The lowest wage given by the company is in accordance with the minimum wage provisions set by the government

Decent and Safe Work Environment

The company provides a safe work environment for employees, including:

- *Carry out work safety procedures*
- *Employees wear various attributes to protect and reduce the risk of work accidents*
- *Implementing health protocols according to procedures and standards set by the government, including providing hand sanitizer facilities in several strategic areas so that guests and employees can easily use them*
- *Room cleaning with disinfectant is carried out after hotel guests have checked out, including wiping with disinfectant regularly on places that are often touched, for example elevator buttons, door handles, etc.*
- *Placing APAR (Light Fire Extinguisher) in several office areas.*
- *Provide training on how to use fire extinguishers and extinguish light fires to employees.*
- *Create evacuation routes and determine gathering areas to deal with emergencies.*

Efforts in other work safety, the company has included all employees to become participants in BPJS Employment and BPJS Health as a facility and form of employee protection

Pelatihan dan Pengembangan Kemampuan Karyawan

Pengelolaan pendidikan dan pelatihan karyawan mewujudkan komitmen dalam menjadikan pekerja unggul dengan upaya perusahaan dalam meningkatkan kualitas karyawan melalui program pengembangan kompetensi dan bertujuan untuk menunjang pelaksanaan tugas, serta meningkatkan profesionalitas kerja.

Program tersebut menjadi tanggung jawab fungsi HCGA dan dievaluasi oleh Direksi. Program yang disebutkan diatas seperti rising star, talent pool dan training.

- Rising star merupakan program yang dilaksanakan untuk karyawan yang mempunyai high performance dan high potential.
- Talent pool merupakan program untuk mengidentifikasi para Karyawan yang memiliki kapabilitas untuk menjadi Future Leaders. Program talent pool meliputi: training (upgrade skill), project, presentation, dan Evaluasi.
- Training bagi karyawan di setiap level organisasi yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan tugas dan meningkatkan profesionalitas kerja. Training yang telah dilakukan di 2022 antara lain;
 - I am High (Harry Xiao)
 - Sales, Marketing, Leadership Coaching (Harry Xiao)
 - Value Alignment (Tom Mc Ifle)
 - The Superpower of You (Tanadi Santoso)

Employee Capability Training and Development

The management of employee education and training embodies the commitment to making superior employees through the company's efforts to improve the quality of employees through competency development programs aimed at supporting the implementation of duties and increasing work professionalism.

The program is the responsibility of the HCGA function and is evaluated by the Board of Directors. The programs mentioned above include rising star, talent pool and training.

- *Rising star is a program implemented for employees who have high performance and high potential.*
- *Talent pool is a program to identify employees who have the capability to become Future Leaders. The talent pool program includes: training (skill upgrade), project, presentation, and evaluation.*
- *Training for employees at every level of the organization that aims to support the implementation of duties and increase work professionalism. Training that has been conducted in 2022 includes;*
 - *I am High (Harry Xiao)*
 - *Sales, Marketing, Leadership Coaching (Harry Xiao)*
 - *Value Alignment (Tom McCifle)*
 - *The Superpower of You (Tanadi Santoso)*

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Aspek Masyarakat

Aktivitas bisnis yang dijalankan oleh Perseroan memberikan dampak kepada masyarakat sekitar, baik secara langsung ataupun tidak langsung. Menyadari hal tersebut, Perseroan berinisiatif untuk melakukan pengembangan dan pemberdayaan terhadap masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan, baik dari aspek ekonomi, sosial, budaya, pendidikan, dan aspek lainnya, terutama pada masyarakat sekitar lingkungan perusahaan. Sebagai bentuk kontribusi Perseroan kepada masyarakat, Perseroan melakukan kerjasama dengan Lembaga Pendidikan dan Sekolah dalam Kerjasama magang bagi siswa untuk belajar secara langsung di perusahaan sesuai dengan jurusan pendidikannya.

Berikut data Institusi Pendidikan yang telah bekerja sama dengan Perseroan dalam kegiatan pelatihan (magang) di tahun 2021 :

1. Graha Wisata Semarang
2. SMKN 6 Semarang
3. Magistra Utama Semarang
4. SMKN 1 Purwodadi
5. SMKN 5 Semarang
6. SMKN 1 Bawen
7. SMK Maratam Semarang
8. SMKN 2 Semarang
9. Stiepari Semarang

Selain program magang siswa tersebut, Perseroan juga memberikan pelatihan pada siswa dalam program dosen tamu pada beberapa institusi Pendidikan.

Energy Aspects

The business activities carried out by the Company have an impact on the surrounding community, either directly or indirectly. Realizing this, the Company took the initiative to develop and empower the community in order to improve welfare, both from the economic, social, cultural, educational and other aspects, especially in the community around the company environment.

As a form of the Company's contribution to society, the Company cooperates with educational institutions and schools in apprenticeship cooperation for students to study directly at the company according to their education majors.

The following is data on Educational Institutions that have collaborated with the Company in training (internship) activities in 2021:

1. Graha Wisata Semarang
2. SMKN 6 Semarang
3. Magistra Utama Semarang
4. SMKN 1 Purwodadi
5. SMKN 5 Semarang
6. SMKN 1 Bawen
7. SMK Maratam Semarang
8. SMKN 2 Semarang
9. Stiepari Semarang

In addition to the student internship program, the Company also provides training to students in guest lecturer programs at several educational institutions

Pengaduan Masyarakat

Masyarakat dapat melakukan pengaduan kepada Perseroan mengenai kualitas pelayanan maupun akibat aktivitas bisnis yang ditimbulkan. Masyarakat disini dapat dibagi menjadi kategori konsumen/tamu dan masyarakat yang tinggal di lingkungan sekitar perusahaan. Perseroan mempersilakan seluruh pemangku kepentingan untuk menyampaikan saran dan masukan kepada Perseroan.

Masyarakat dapat menyampaikan keluhan maupun saran terkait pelayanan atau kualitas produk dan jasa, baik secara langsung ataupun melalui email, surat, telepon ataupun pesan pada sosial media perseroan. Pengaduan terkait properti dapat disampaikan kepada Estate Manajemen, sedangkan pengaduan terkait perhotelan dapat disampaikan kepada Hotel Manager. Pengaduan yang diterima akan diproses dan ditindaklanjuti dengan bijak serta profesional, tanpa adanya intervensi.

Tanggung Jawab Sosial Lingkungan

Kegiatan TJS (Tanggung Jawab Sosial Lingkungan) merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh perusahaan terhadap pembangunan berkelanjutan yang memiliki beberapa tujuan yaitu:

- Bermanfaat bagi pembangunan ekonomi, pembangunan sosial, pembangunan lingkungan serta pembangunan hukum dan tata kelola bagi perusahaan
- Berkontribusi pada penciptaan nilai tambah bagi perusahaan dengan prinsip terintegrasi, terarah, dan terukur dampaknya serta akuntabel
- Membina usaha mikro dan usaha kecil serta masyarakat sekitar perusahaan

Community Complaints

The public can make complaints to the Company regarding service quality and the consequences of business activities. The community here can be divided into categories of consumers/guests and people who live in the environment around the company. The Company welcomes all stakeholders to submit suggestions and input to the Company.

The public can submit complaints or suggestions regarding service or quality of products and services, either directly or via email, letter, telephone or messages on the company's social media. Complaints related to property can be submitted to Estate Management, while complaints related to hospitality can be submitted to the Hotel Manager. Complaints received will be processed and followed up wisely and professionally, without any intervention.

Environmental Social Responsibility

TJS (Environmental Social Responsibility) activity is an activity carried out by the company towards sustainable development which has several objectives, namely:

- *Beneficial for economic development, social development, environmental development as well as legal development and corporate governance*
- *Contributing to the creation of added value for the company with the principle of being integrated, directed, and measurable as well as being accountable.*
- *Fostering micro and small businesses as well as the community around the company*

01

Ihtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Perseroan melaksanakan berbagai program bantuan sosial dan kemasyarakatan, diantaranya :

- 14 April 2022 : CSR di Panti Asuhan Raudlathul Jannah, Ungaran
- 03 Agustus 2022 : CSR Penyerahan kambing qurban untuk warga lingkungan sekitar Allstay Hotel Semarang.
- 15 September 2022 : CSR di Palang Merah Indonesia Kabupaten Sleman
- 20 September 2022 : CSR di Panti Asuhan Yayasan Sayap Ibu Yogyakarta

The Company carries out various social and community assistance programs, including:

- *April 14 2022 : CSR at the Raudlathul Jannah Orphanage, Ungaran*
- *03 August 2022 : CSR Submission of sacrificial goats to residents of the neighborhood around Allstay Hotel Semarang.*
- *September 15, 2022 : CSR at the Indonesian Red Cross, Sleman Regency*
- *September 20, 2022 : CSR at the Yayasan Sayap Ibu Yogyakarta Orphanage*



Pengembangan Produk/Jasa

Sebagai perusahaan yang bergerak di industri properti dan hotel, Perseroan menyadari bahwa dalam proses operasionalnya, produk/jasa yang ditawarkan pada masyarakat harus selalu dikembangkan agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Perseroan melakukan beberapa inovasi dalam pengembangan produk untuk memastikan kualitas produk/jasa yang dihasilkan.

Pada bisnis properti, Perseroan berupaya mengedepankan aspek ramah lingkungan dengan menggunakan material dan konsep desain yang ramah lingkungan, sejalan dengan Amaya Home Resort yang mengusung konsep Green living. Perseroan juga memberikan alternatif pilihan façade pada beberapa unit rumah untuk memperluas pilihan bagi pembeli.

Pada bidang hotel, Perseroan berupaya meningkatkan pelayanan untuk memaksimalkan kepuasan pelanggan antara lain dengan meningkatkan customer experience seperti penyajian menu tradisional dan program city tour.

Bagi Perseroan, memperkuat basis pelanggan merupakan salah satu upaya penting meningkatkan keberlanjutan kinerja ekonomi. Untuk itu Perseroan secara intensif bekerjasama dengan pihak ketiga dalam menyebarkan informasi produk/jasa kepada masyarakat termasuk melalui sosial media.

Product/Service Development

As a company engaged in the property and hotel industry, the Company realizes that in its operational processes, the products/services offered to the public must always be developed in order to meet the needs of the community. The Company carries out several innovations in product development to ensure the quality of the products/services produced.

In the property business, the Company seeks to prioritize environmentally friendly aspects by using environmentally friendly materials and design concepts, in line with the Amaya Home Resort which carries the Green living concept. The Company also provides alternative façade options for several housing units to broaden choices for buyers.

In the hotel sector, the Company seeks to improve services to maximize customer satisfaction, among others, by improving customer experience such as serving traditional menus and city tour programs.

For the Company, strengthening the customer base is an important effort to improve sustainable economic performance. For this reason, the Company intensively cooperates with third parties in disseminating product/service information to the public, including through social media.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

Aspek Keamanan Produk dan Jasa

Sebagai bentuk tanggung jawab perseroan terhadap konsumen dan seluruh pemangku kepentingan, Perseroan memastikan bahwa produk dan jasa yang diberikan kepada pelanggan telah memenuhi standar kelayakan dan telah diuji keamanannya.

Perseroan telah memenuhi regulasi dan standar pembangunan properti dan selalu melakukan pengecekan kualitas unit rumah sebelum diserahkan kepada pembeli. Selain itu Hotel Perseroan juga telah memperoleh sertifikat Cleanliness, Health, Safety, and Environment Sustainability (CHSE) dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif / Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. Hal tersebut merupakan salah satu komitmen Perseroan untuk memastikan bahwa layanan yang diberikan kepada pelanggan telah memenuhi standar keamanan dan Kesehatan.

Dampak Produk dan Jasa

Keberadaan Perseroan turut memberikan dampak positif bagi masyarakat sekitar, baik secara ekonomi maupun sosial. Dampak positif pada aspek ekonomi antara lain, penyerapan tenaga kerja, dan peningkatan ekonomi UKM (Usaha Kecil dan Menengah) melalui kegiatan ekonomi tidak langsung, sedangkan dampak positif pada aspek sosial diantaranya program bantuan pendidikan, bakti sosial, dan lainnya. Di sisi lain, kami juga mengidentifikasi potensi dampak negatif diantaranya aspek lingkungan. Kami senantiasa meningkatkan dampak positif atas keberadaan Perseroan bagi masyarakat sekitar melalui berbagai program kemasyarakatan yang dituangkan dalam tujuan dan strategi yang terarah.

Product and Service Security Aspects

As a form of the company's responsibility to consumers and all stakeholders, the Company ensures that the products and services provided to customers meet the appropriate standards and have been tested for safety. The Company has complied with regulations and standards for property development and always checks the quality of housing units before handing them over to buyers. In addition, the Company's hotels have also obtained Cleanliness, Health, Safety, and Environment Sustainability (CHSE) certificates from the Ministry of Tourism and Creative Economy / Tourism and Creative Economy Agency of the Republic of Indonesia. This is one of the Company's commitments to ensure that the services provided to customers meet safety and health standards

Impact of Products and Service

The existence of the Company also has a positive impact on the surrounding community, both economically and socially. The positive impact on the economic aspect includes employment, and improving the SME (Small and Medium Enterprises) economy through indirect economic activities, while the positive impact on the social aspect includes educational assistance programs, social services, and others. On the other hand, we also identify potential negative impacts including environmental aspects. We always increase the positive impact of the Company's presence on the surrounding community through various community programs that are outlined in targeted goals and strategies.

Jumlah Produk yang Ditarik

Dalam operasional Perseroan selama ini tidak pernah terjadi penarikan kembali unit yang sudah dijual dan telah diserahkan kepada konsumen, kecuali pembatalan penjualan terhadap unit yang belum diserahkan karena beberapa hal antara lain pembatalan dari pihak konsumen atau konsumen tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran uang muka.

Survey Kepuasan Pelanggan

Perusahaan memandang pentingnya kepuasan pelanggan sebagai salah satu tolak ukur penilaian paling efektif dari keseluruhan aspek kualitas produk yang dimiliki Perusahaan. Untuk memetakan kelemahan dan kelebihan produk dan posisinya di tengah-tengah pelanggan, Perusahaan melakukan survei kepuasan pelanggan yang meliputi penilaian terhadap produk dan layanan yang dimiliki Perusahaan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti, Perseroan berkomitmen untuk melakukan survei kepuasan pelanggan ketika unit sudah diserahkan kepada konsumen, untuk mengetahui seberapa besar tingkat kepuasan konsumen terhadap produk dan layanan yang diberikan Perusahaan. Pelanggan dapat memberikan penilaian terhadap jasa yang diberikan melalui aplikasi OTA (Online Travel Agent) tempat mereka melakukan pemesanan. Selain itu disediakan guest comment untuk mendapatkan penilaian dari pelanggan. Penilaian dari pelanggan tersebut kemudian dicatat untuk menjadi bahan evaluasi Perseroan.

Number of Products Withdrawn

In the Company's operations so far there has never been a recall of units that have been sold and have been handed over to consumers, except for cancellations of sales of units that have not been handed over due to several reasons, including cancellations from the consumer or the consumer not fulfilling the obligation to pay down payment installments.

Customer satisfaction survey

The company views the importance of customer satisfaction as one of the most effective assessment measures of all aspects of the company's product quality. To map the product's weaknesses and strengths and its position among customers, the Company conducts a customer satisfaction survey which includes an assessment of the Company's products and services. As a company engaged in the property sector, the Company is committed to conducting customer satisfaction surveys when units have been handed over to consumers, to find out how high the level of customer satisfaction is with the products and services provided by the Company.

Customers can provide an assessment of the services provided through the OTA (Online Travel Agent) application where they place an order. In addition, guest comments are provided to get ratings from customers. The customer's assessment is then recorded to serve as material for the Company's evaluation.

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report



Verifikasi Tertulis Dari Pihak Independen (jika ada)

Laporan Keberlanjutan Perseroan untuk tahun buku 2022 tidak dilakukan verifikasi tertulis oleh pihak independen.

Written Verification from Independent Party (if any)

The Company's Sustainability Report for the 2022 financial year has not been verified in writing by an independent party

Tanggapan Terhadap Umpan Balik Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya

Perseroan tidak menerima tanggapan terhadap umpan balik Laporan Keberlanjutan untuk tahun buku 2021.

Response to Feedback on the Previous Year's Sustainability Report

The Company did not receive any response to the Sustainability Report feedback for the 2021 financial year.

FORM UMPAN BALIK

Laporan Keberlanjutan Perseroan tahun 2022 memberikan gambaran kinerja keberlanjutan. Perseroan mengharapkan masukan, kritik dan saran dari Bapak/Ibu/Saudara sekalian melalui e-mail atau mengirim formulir ini melalui Kantor Pos.

Profil Anda

Nama (bila berkenan) :
Institusi / Perusahaan :
Surel :
Telp / HP :

Golongan Pemangku Kepentingan

- Pemegang Saham
- Pemerintah
- Pelanggan
- Karyawan
- Masyarakat

1. Laporan ini mudah dimengerti
 - Tidak setuju
 - Netral
 - Setuju
2. Laporan ini sudah menggambarkan informasi aspek material perusahaan, baik dari segi positif dan negative
 - Tidak setuju
 - Netral
 - Setuju
3. Topik material apa yang paling penting bagi anda (nilai 1=paling penting s/d 4=paling tidak penting).
 - Kinerja Tata Kelola dan Ekonomi
 - Kinerja Sosial
 - Kinerja Lingkungan

FEED BACK FORM

The Company's 2021 Sustainability Report provides an overview of sustainability performance. The Company expects input, criticism and suggestions from you all via e-mail or send this form via Post office.

Your Profile

Name (if pleased) :
Institution / Company :
Email :
Phone / HP :

Stakeholder Group

- Investor
- Regulator
- Customer
- Employee
- Communities

1. *The Report was easy to understand*
 - Disagree
 - Neutral
 - Agree
2. *The report has described positive and negative information of the company's material aspects*
 - Disagree
 - Neutral
 - Agree
3. *Material topics which is (are) the most important to you (score 1=most important up to 4=least important).*
 - Governance and economic performance
 - Social Performance
 - Environmental Performance

**INDEKS PENGUNGKAPAN KRITERIA POJK
NO. 51/POJK.03/2017**

INDEKS PENGUNGKAPAN KRITERIA POJK NO. 51/POJK.03/2017

No. Indeks <i>No. Index</i>	Uraian <i>Description</i>	Halaman <i>Page</i>
1.	Strategi Keberlanjutan / Sustainability Strategy	166
	a Topik Material / Material Topics	167
	b.Umpun Balik / Feedback	168
	c. Kontak Terkait Laporan / Contact Related To The Report	168
2.	Profil Perseroan / Company Profil	169
	a Bidang usaha	169
	b.Produk, layanan, dan kegiatan usaha yang dijalankan	169
	c. Keanggotaan pada asosiasi	169
3.	Penjelasan Direksi / Message From Board of Directors	172
4.	Tata Kelola Berkelanjutan / Sustainability Good Governance	175
	a Penanggung jawab penerapan keuangan berkelanjutan	175
	b.Pengembangan kompetensi terkait keuangan berkelanjutan	176
	c. Penilaian risiko atas penerapan keberlanjutan	178
	d. Hubungan dengan pemangku kepentingan	179
	e. Permasalahan terhadap penerapan keuangan berkelanjutan	180
5.	Kinerja Berkelanjutan / Sustainability Performance	181
	a Kinerja Ekonomi Berkelanjutan / Economic Sustainability Performance	181
	b.Kinerja Lingkungan Hidup Berkelanjutan / Environmental Sustainability Performance	182
	i. Aspek Umum	183
	ii. Aspek Material	183
	iii. Aspek Energi	185
	iv. Aspek Air	187
	v. Aspek Limbah dan efluen	188
	vi. Aspek Pengaduan terkait lingkungan hidup	190
	c. Kinerja Sosial berkelanjutan / Social Sustainability Performance	191
	i. Aspek Ketenaga kerjaan	191
	i.i Kesetaraan kesempatan bekerja	191
	i.ii Tenaga kerja anak dan tenaga kerja paksa	191
	i.iii Upah minimum regional	192
	i.iv Lingkungan bekerja yang layak dan aman	192
	i.v Pelatihan dan pengembangan kemampuan pegawai	193
	ii. Aspek Masyarakat	194
	ii.i Dampak operasi terhadap masyarakat sekitar	195
	ii.ii Pengaduan masyarakat	195
ii.iii Kegiatan tanggung jawab sosial lingkungan	195	
d. Tanggung jawab pengembangan produk/jasa berkelanjutan	195	
i. Inovasi dan pengembangan produk / jasa keuangan berkelanjutan	197	
ii. Produk/jasa yang sudah dievaluasi keamanannya bagi pelanggan	198	
iii. Dampak produk/jasa	198	
iv. Jumlah produk yang ditarik kembali	199	
v. Survey kepuasan terhadap produk dan atau jasa	199	
6.	Lembar Umpun Balik / Feedback Form	201
	a.Verifikasi tertulis dari pihak independen (jika ada)	201
	b. Lembar Umpun Balik	201
	c. Tanggapan terhadap umpun balik laporan keberlanjutan tahun sebelumnya	202

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS & DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN TAHUNAN DAN KEBERLANJUTAN TAHUN 2022**
*STATEMENT OF RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF COMMISSIONERS
& DIRECTORS FOR THE 2022 ANNUAL AND SUSTAINABILITY REPORT*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan dan Keberlanjutan PT Kota Satu Properti Tbk tahun 2022 telah dimuat secara lengkap, dan kami bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perusahaan.

We, the undersigned, hereby declare that all information in the Annual and Sustainability Report of PT Kota Satu Properti Tbk for the year 2022 have been presented in their entirety, and that we have assume full responsibility for the accuracy of the contents of such Annual and Sustainability Report.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.
This statement is duly made in all integrity.

Semarang, 30 April 2022
Semarang, April 30, 2022



Arief Sujiyo
Komisaris Utama / *Chairman*

DEWAN KOMISARIS
THE BOARD OF COMMISSIONERS



Ibnu Dody Prayitno
Komisaris Independen / *Independent Commissioners*

DIREKSI
THE BOARD OF DIRECTOR



Momoq Irnawan
Direktur Utama / *Managing Director*



Leo Agung Vito Wicaksana
Direktur / *Director*

LAPORAN KEUANGAN Financial Report

01

Ikhtisar
Highlights

02

Laporan Manajemen
Management Report

03

Profil Perusahaan
Company Profile

04

Analisis dan Pembahasan
Manajemen
Management Discussion
and Analysis

05

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate
Governance

06

Laporan Keberlanjutan
Sustainability Report

07

Laporan Keuangan
Financial Statements
Report

PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK

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

**Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021/
*For The Years Ended December 31, 2022 and 2021***

**Beserta Laporan Auditor Independen/
*With Independent Auditor's Report***

Daftar Isi/ Table of Contents

	Halaman/Page	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors Statements Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 84	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
Lampiran		<i>Appendices</i>
Informasi Laporan Keuangan Induk Saja	i – iv	<i>Parent Only Financial Report Information</i>

**SURAT PENYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**DIRECTOR'S STATEMENTS
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES
FOR THE PERIOD ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

We the undersigned:

1. Nama : Momog Imawan
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Alamat domisili : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5
Serpong
No. Telepon : 024-76901000
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Leo Agung Vito Wicaksana
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Alamat domisili : Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW
001 Nawangsari Weleri
No. Telepon : 024-76901000
Jabatan : Direktur

1. Name : Momog Imawan
Office address : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Address of domicile : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5
Serpong
Phone : 024-76901000
Title : President Director
2. Name : Leo Agung Vito Wicaksana
Office Address : Club House Perumahan The Amaya,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW
001 Nawangsari Weleri
Address of domicile : 001 Nawangsari Weleri
Phone : 021-76901000
Title : Director

Menyatakan bahwa:

Declare that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian Intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles in Indonesia;
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;
b. The consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do they permit material information or fact;
4. We are responsible for the internal control system of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This is our declaration, which is made truthfully.

Semarang, 12 April 2023 / April, 12 2023

Direktur Utama / President Director

Direktur / Director

Momog Imawan

Leo Agung Vito Wicaksana



ARIEF JAUHARI

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Kota Satu Properti Tbk.**

**The Shareholders and Boards of Commissioners,
and Directors PT Kota Satu Properti Tbk.**

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya ("Kelompok Usaha") terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries (the "Group") which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the consolidated statement of profit and loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis Opini

Basis for Opinion

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang diterapkan 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 Kelompok Usaha 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.



Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Ketidakpastian material yang terkait dengan kelangsungan usaha

Material uncertainty related to going concern

Sebagaimana dijelaskan didalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha telah mengalami kerugian berulang kali dalam kegiatan usahanya dan membukukan akumulasi kerugian pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp60.625.179.135. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen Kelompok Usaha sebagai tanggapan terhadap kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

As disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement, the Group has suffered recurring losses from its operations and booked accumulated losses as of Desember 31, 2022 amounted to Rp60.625.179.135. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern. Management Group's plans in regards to these matters are also disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal Audit Utama

Key Audit Matters

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 secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters

Penilaian dan klasifikasi persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan

Valuation and classification of real estate inventories and land for development

Lihat ke Catatan 2k dan 2l - Kebijakan Akuntansi atas Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan, Catatan 7 - Persediaan dan Catatan 8 - Tanah untuk Pengembangan.

Refer to Notes 2k and 2l - Accounting Policies on Inventories and Land for Development, Note 7 - Inventories and Note 8 - Land for Development.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha masing-masing sebesar Rp125.678.897.304 dan Rp15.851.717.450. Persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

As of December 31, 2022, the real estate inventories and land for development amounted to Rp 125.678.897.304 and Rp 15.851.717.450, respectively. Real estate inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Pada tanggal 31 Desember 2022, persediaan real estat sebesar Rp125.678.897.304 diklasifikasikan sebagai aset lancar sedangkan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sebesar Rp15.851.717.450, diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

As of December 31, 2022, the real estate inventories amounting to Rp125.678.897.304 were classified as current assets, while land for development amounting to Rp15.851.717.450 were classified as noncurrent assets.

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Kelompok Usaha atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan ditentukan berdasarkan pertimbangan manajemen.

We focused on this area because the determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. Moreover, the current and non-current classification of inventories and land for development are determined based on management's judgment.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

How our audit addressed the key audit matter

- Kami mereviu penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Kelompok Usaha. Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Kelompok Usaha dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan real estat yang belum terjual dengan membandingkan harga persediaan dengan harga jual transaksi terbaru dari persediaan real estat yang sejenis.
- Kami memahami kebijakan Kelompok Usaha dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan.

- We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories and land for development. We conducted detailed a discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories and land for development in light of the current economic environment.
- We focused on unsold real estate inventories by comparing inventory prices with recent transaction selling prices of similar real estate inventories.
- We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories and land for development that are classified as current and noncurrent.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan 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 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

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.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in 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 this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and will 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 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.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the 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.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Independent Auditors' Report (Continued)

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's 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.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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.

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.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- 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

- *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,*



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

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.

- Memeroleh 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 Kelompok Usaha.
- 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 Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Kelompok Usaha untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Kelompok Usaha. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Independent Auditors' Report (Continued)

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.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

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.

KAP Arief Jauhari

Indra Sakti Nirwan, CPA

Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.1255/Public Accountant Registration No. AP.1255

12 April 2023/April 12, 2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Independent Auditors' Report (Continued)

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 significance 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.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	2i, 4	3.877.919.052	2.024.149.913	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	2j, 5	6.140.352.408	7.408.492.707	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	2j, 6	2.720.549.240	2.876.465.635	Third parties
Biaya dibayar di muka	2m	749.391.168	1.251.893.897	Prepaid expenses
Persediaan	2k, 7	125.678.897.304	146.637.043.406	Inventories
Aset lancar lainnya	8	46.039.978	538.667.315	Other current assets
Jumlah Aset Lancar		139.213.149.150	160.736.712.874	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non Current Assets
Piutang Lain-lain				
Tanah untuk pengembangan	2i, 9	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank
Properti investasi - bersih	2o, 11	5.422.343.096	1.002.587.662	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2n, 10	71.867.146.240	76.124.938.808	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan	2v, 18d	5.621.771.907	5.744.469.981	Deferred tax assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		98.762.978.701	98.723.713.901	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		237.976.127.852	259.460.426.775	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Short Term Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	2j, 12	1.854.008.046	876.575.444	Trade payables - third parties
Pihak berelasi	2h, 13	48.813.821.329	38.212.787.608	Related Parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2j, 17	525.825.298	1.637.874.614	Other payables - third parties
Utang akrual	16	1.902.322.539	901.551.150	Accrued payables
Utang pajak	2v, 18a	3.406.649.009	4.223.222.630	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	14	4.950.000.000	4.730.000.000	Loan payables - short term portion
Utang Leasing Jangka Pendek		9.948.000	-	Short term lease debt
Uang muka penjualan	14	12.433.490.632	17.359.415.679	Unearned revenue
Liabilitas Sewa		136.993.009	530.327.857	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		74.033.057.860	68.471.754.981	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Long Term Liabilities
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	15	102.376.388.650	119.980.498.875	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 19d	451.786.925	1.868.558.223	Employment benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		102.828.175.575	121.849.057.098	Total Long Term Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		176.861.233.435	190.320.812.080	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	20	131.250.000.000	131.250.000.003	Share capital
Tambahan modal disetor	21	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	Additional paid-in capital
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain		953.624.654	786.282.542	Other comprehensive income/(loss)
Akumulasi rugi		(60.625.179.135)	(52.507.916.514)	Accumulated loss
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan				Total equity attributable to
Kepada Entitas Induk		59.343.165.401	67.293.086.005	parent entity
Kepentingan non pengendali		1.771.729.017	1.846.528.690	Non controlling interest
JUMLAH EKUITAS		61.114.894.417	69.139.614.695	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		237.976.127.852	259.460.426.775	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan Dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)**

	Catatan/Notes	2022	2021	
Pendapatan	2p, 22	32.164.228.563	21.472.858.707	Revenues
Beban pokok pendapatan	2p, 23	(20.485.073.307)	(18.020.153.992)	Cost of sales
Laba kotor		11.679.155.255	3.452.704.715	Gross profit
Beban penjualan	2p, 24	(1.176.384.301)	(562.633.285)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p, 25	(8.705.457.615)	(10.592.622.556)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2p	19.069.063	16.970.378	Financial income
Beban keuangan	2p, 26	(1.949.904.681)	(1.626.825.065)	Financial expenses
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	2p, 28	(7.211.812.426)	(8.425.192.341)	Other Income/(expenses) - net
Beban pajak final	2v, 17c	(729.736.485)	(307.350.771)	Final tax expenses
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(8.075.071.189)	(18.044.948.925)	LOSS BEFORE INCOME TAX
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)
Pajak kini	2v	(28.804.627)	-	Current Tax
Pajak Tangguhan	2v, 18c	(86.918.206)	1.037.044.067	Deferred Tax
Jumlah Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan		(115.722.833)	1.037.044.067	Total Income Tax Benefits/(Expenses)
RUGI PERIODE BERJALAN		(8.190.794.022)	(17.007.904.858)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 19c	173.049.090	(31.456.202)	Remeasurement of post-employment benefits
Pajak penghasilan terkait	2v, 18d	(6.975.252)	(1.210.392)	Income tax related
Jumlah Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain		166.073.838	(32.666.594)	Total Other Comprehensive Income/(Expense)
RUGI KOMPREHENSIF		(8.024.720.184)	(17.040.571.452)	COMPREHENSIVE LOSS
Laba/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Profit/(loss) of the year attributable to:
- Entitas induk		(8.117.262.621)	(16.788.398.476)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		(73.531.401)	(219.506.381)	- Non controlling interest
		(8.190.794.022)	(17.007.904.857)	
Laba/(rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income/(loss) attributable to:
- Entitas induk		(7.949.920.512)	(16.820.796.859)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		(74.799.672)	(219.774.593)	- Non controlling interest
		(8.024.720.184)	(17.040.571.452)	
Rugi per Saham Dasar	2x, 26	(6,49)	(13,43)	Loss per Share

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan Dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)**

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Equity attributable to ownership of parent entity				Kepentingan non pengendali / Non controlling interest	Jumlah ekuitas / Total equity	
	Modal saham / Share capital	Tambahannya modal disetor/ Additional share capital	Penghasilan komprehensif lain / Other comprehensive income	Laba Ditahan (akumulasi rugi)/ Retained earnings (accumulated loss)			
Saldo per 31 Desember 2020	131.250.000.000	(12.235.280.118)	818.680.924	(35.719.518.038)	2.066.303.285	86.180.186.051	Balance as of December 31, 2020
Kepentingan non pengendali dari perubahan saham			-				Non controlling interest from changes in share holder
Laba/(rugi) periode berjalan modal disetor			-	(16.788.398.476)	(219.506.381)	(17.007.368.343)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan			(32.398.382)		(268.212)	(33.203.018)	Other comprehensive income for the year
Biaya emisi saham							Shares issuance cost
Saldo per 31 Desember 2021	131.250.000.000	(12.235.280.118)	786.282.542	(52.507.916.514)	1.846.528.692	69.139.614.689	Balance as of December 31, 2021
Modal Disetor	-					-	Paid - up Capital
Laba/(rugi) periode berjalan				(8.117.262.621)	(73.531.401)	(8.190.794.022)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		-	167.342.109	-	(1.268.271)	166.073.838	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2022	131.250.000.000	(12.235.280.118)	953.624.652	(60.625.179.135)	1.771.729.020	61.114.894.506	Balance as of December 31, 2022

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For The Years Ended December 31, 2022
And 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		28.662.360.210	19.280.884.271	Receipt from customers
Penerimaan lain-lain		19.069.063	16.970.379	
Pembayaran kepada pemasok		(9.715.467.824)	(12.537.730.513)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(5.767.546.924)	(5.629.958.619)	Payment to employees
Pembayaran beban bunga		(1.939.956.682)	(1.626.825.065)	Payment of interest expense
Pembayaran lain-lain		(382.501.273)	-	
Pembayaran pajak penghasilan		(845.378.249)	-	Payment of income tax
ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH UNTUK AKTIVITAS OPERASI		10.030.578.321	(496.659.547)	NET CASH FLOWS PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap		(291.631.372)	(2.737.832.161)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap		-	73.800.355	Sale of fixed assets
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI		(291.631.372)	(2.664.031.806)	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain		(17.374.162.225)	(17.402.669.532)	Payments of bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi		10.601.033.721	523.476.210	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga		(1.112.049.316)	18.934.057.328	Receipt from third parties
ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/ DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN		(7.885.177.820)	2.054.864.007	NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED FROM FINANCING ACTIVITIES
PENURUNAN KAS BERSIH		1.853.769.129	(1.105.827.347)	NET DECREASE IN CASH
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	3	2.024.150.012	3.129.977.359	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEAR
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3	3.877.919.141	2.024.150.012	CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perusahaan” atau “Entitas Induk”) didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 3 Oktober 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., notaris di Kota Semarang. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 Juni 2013, Tambahan Berita Negara No. 65951. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 02 tanggal 03 Mei 2019, dari Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H., antara lain sehubungan dengan perubahan pengurus dan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-025337.AH.01.12 Tahun 2019 tanggal 13 Mei 2019. Pada tanggal 3 Agustus 2022 telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham dan terjadi perubahan susunan pemegang saham dan pengurus dari PT Kota Satu Tbk, berdasarkan Akta notaris Retno Hertiyanti, S.H dengan no. 03

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penunjang usaha lainnya. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek The Amaya.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Kota Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Jawa Tengah.

b. Penawaran Umum Pemegang Saham

Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-153/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Kota Satu Properti Tbk (“Company” or “Parent Entity”) was established based on Deed No. 6 dated October 3, 2012, from Maria Yosefa Deni, S.H., notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated November 19, 2012, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated June 6, 2013, Additional State Gazette No. 65951. The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently with Deed No. 02 dated May 03, 2019, from Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H., concerning with management changes, business objectives and activities. The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-025337.AH.01.12 Year 2019 dated May 13, 2019. On August 3, 2022 it has a General Meeting of Shareholders is held and it occurs changes in the composition of shareholders and management from PT Kota Satu Tbk, based on Retno’s notary Deed Hertiyanti, S.H with no. 03

In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of its activities are real estate, professional, scientific and technical activities, other business support activities. Currently, the business activities carried out by the Company are the development and sale of residential property on The Amaya project.

The company started operating commercially in 2013.

The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Central Java.

b. Public Offering Shareholders

On October 26, 2018, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-153 / D.04 / 2018 to conduct an Initial Public Offering of 500.000.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at the offering price in the amount of Rp117 per share through the capital market and shares listed on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

c. Boards of Management and Employees

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebanyak 94 dan 67 karyawan.

The number of employees of the company on December 31, 2022 and 2021 respectively as many as 94 and 67 employees.

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

Following the order of the Company's Executive Board on December 31, 2022 and 2021, as follows:

31 Desember 2022/ December 31, 2022				
Komisaris	:	Arief Sugiyono	:	Chairman
Komisaris Independen	:	Ibnu Dody Prayitno	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Momog Inawan	:	Managing Director
Direktur	:	Leo Agung Vito Wicaksana	:	Director
31 Desember 2021/ December 31, 2021				
Komisaris	:	Arief Sugiyono	:	Chairman
Komisaris Independen	:	Hengky Susanto	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Johan Prasetyo Santoso	:	President Director
Direktur	:	Hanna Priskilla	:	Director

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

The Company's key management personnel include all members of the Company's Board of Commissioners and Directors. The key management has the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company.

Susunan Komite Audit Perusahaan sebagai berikut:

The Company's Audit Committees are as follows:

Ketua : Ibnu Dody Prayitno
Anggota: 1. Yanita Kumiadi
2. Alexander Eko Nugroho

*Chairman: Ibnu Dody Prayitno
Member : 1. Yanita Kumiadi
2. Alexander Eko Nugroho*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak yang Dikonsolidasi

d. Consolidated Subsidiaries

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

The Company owns shares of subsidiaries and has control over these subsidiaries, either directly or indirectly. The details of the consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Status Operasional	Tahun Beroperasi Komersial	% Kepemilikan		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)	
					2022	2021	2022	2021
Kepemilikan langsung:								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Belum beroperasi (entitas induk PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	77.031.338.473	89.898.266.112
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Beroperasi	2014	99,68%	99,68%	3.097.118.099	2.720.625.919
PT Kota Satu Persada	Semarang	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	Beroperasi	2013	16,67%	-	81.137.207.390	88.200.874.528

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Subsidiaries	Position	Business	Operational Status	Comercial Operated Year	% of ownership		Total Assets (Before Eliminations)	
					2021	2020	2021	2020
<i>Direct Ownership:</i>								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service	Not operate (parent company of PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	79.870.864.700	89.898.266.112
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service	Operate	2014	99,68%	99,68%	2.870.748.019	2.720.625.919
PT Kota Satu Persada	Semarang	Hotel accomodation service and other tourism services	Operate	2013	16,67%	-	81.137.207.390	88.200.874.52

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT didirikan berdasarkan Akta No. 410 tanggal 8 Agustus 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-23651.40.10.2014 tanggal 8 September 2014.

KSPT bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT was established based on Notarial Deed No. 410 dated August 8, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-23651.40.10.2014 dated September 8, 2014.

KSPT is engaged in development, trade, industry, land transportation, agribusiness, printing, workshop and services, except legal and tax services.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp39.999.000.000 dengan kepemilikan sebesar 99,998%. Perusahaan mengakuisisi KSPT pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 7 lembar saham KSPT dari Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, pihak berelasi, dan 16.983 lembar saham KSPT dari PT Kota Satu Indonesia (KSI), entitas induk Perusahaan. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 50.000 lembar saham menjadi 1.600.000 lembar saham dan dari 17.000 lembar saham menjadi 400.000 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM didirikan berdasarkan Akta No. 887 tanggal 27 Februari 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 19 Maret 2014.

KSM bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan memiliki 2.492 saham di KSM atau sebesar Rp 249.200.000 dengan kepemilikan sebesar 99,68%. Perusahaan mengakuisisi KSM pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 742 lembar saham KSM dari pihak berelasi. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 3.000 lembar saham menjadi 10.000 lembar saham dan dari 750 lembar saham menjadi 2.500 lembar saham.

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

As of December 31, 2019, the Company had 399.990 shares in KSPT or equal to Rp39.999.000.000 with ownership of 99,998%. The company acquired KSPT on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 7 KSPT shares from Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, a related party, and 16.983 KSPT shares from PT Kota Satu Indonesia (KSI), the parent company of the Company. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 50.000 shares to 1.600.000 shares and from 17.000 shares to 400.000 shares.

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM was established based on Notarial Deed No. 887 dated February 27, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in a Decree No. AHU-10.06905. PENDIRIAN-PT.2014 dated March 19, 2014.

KSM is engaged in other management consulting activities, tourism consulting activities, the provision of other accommodation, and real estate on a fee or contract basis.

As of December 31, 2020, the Company had 2.492 shares in CBO or equal to Rp249.200.000 with ownership of 99,68%. The company acquired KSM on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 742 KSM shares from related parties. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 3.000 shares to 10.000 shares and from 750 shares to 2.500 shares.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Semarang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-46821.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 4 September 2012.

KSPD bergerak dalam bidang pariwisata. Kegiatan utama KSPD saat ini adalah usaha perhotelan.

Pada tanggal 29 Desember 2014, KSPT mengakuisisi KSPD melalui pengambilalihan 1.199 saham atau sebesar Rp1.199.000.000 (99,92%) dari pihak-pihak berelasi. Transaksi antara KSPT dengan pihak-pihak berelasi tersebut dicatat sesuai dengan PSAK 38 – Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, tidak terdapat dampak terhadap ekuitas KSPT atas transaksi tersebut. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor KSPD ditingkatkan masing-masing dari 4.800 lembar saham menjadi 140.000 lembar saham dan dari 1.200 lembar saham menjadi 37.000 lembar saham, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 99,997%.

Pada tanggal 31 Mei 2019, modal disetor KSPD ditingkatkan dari semula 37.000 lembar saham menjadi 48.000 lembar saham. KSPD melakukan pengkonversian seluruh utang sebesar Rp11.000.000.000 menjadi penyertaan modal sebanyak 11.000 saham baru, dimana atas saham baru tersebut masing-masing diambil bagian oleh PT Kota Satu Properti Tbk sebanyak 8.000 saham (17%), Nyauw Farida AK sebanyak 2.400 saham (5%), Johan Prasetyo Santoso sebanyak 300 saham (1%), Herowiratno Gunawan sebanyak 300 saham (1%). KSM melakukan penjualan dan pemindahan hak atas 1 saham yang dimilikinya dalam KSPD kepada KSPT, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 77%.

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD was established based on No Deed No. 45 dated July 26, 2012 from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-46821.AH.01.01.Year 2012 dated September 4, 2012.

KSPD is engaged in tourism. The main activity of KSPD at present is the hotel business.

On December 29, 2014, KSPT acquired KSPD through the acquisition of 1.199 shares or amounting to Rp1.199.000.000 (99,92%) from related parties. Transactions between KSPT and related parties are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control, there is no impact on KSPT's equity of the transaction. On December 27, 2017, the authorized capital and paid up capital of KSPD increased from 4.800 shares to 140.000 shares and from 1.200 shares to 37.000 shares, so that KSPT ownership in KSPD became 99,997%.

On May 31, 2019, the paid-up capital of KSPD was increased from 37,000 shares to 48.000 shares. KSPD converted all loans amounted to Rp11.000.000.000 into equity shares participation of 11.000 new shares, each of which was taken up by PT Kota Satu Properti Tbk each with 8.000 shares (17%), Nyauw Farida AK with 2.400 shares (5) %, Johan Prasetyo Santoso with 300 shares (1%), Herowiratno Gunawan with 300 shares (1%). KSM sold and transferred the rights to 1 share it owned in KSPD to KSPT, so KSPT ownership in KSPD became 77%.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".

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

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

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), kecuali dinyatakan lain.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("FAS"), which include Statement on Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("FSA"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments SFAS1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure Initiatives".

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

The consolidated statements of cash flows present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities using the direct method.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is in Rupiah (Rp), unless otherwise stated.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")

The adoption of these new/amended standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, had been issued and are effective from 1 January 2019, but do not have a significant impact on the consolidated financial statements are as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis – Referensi ke Kerangka Konseptual"
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi - Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 69, "Agrikultur"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 71, "Instrumen keuangan"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 73, "Sewa" Amandemen berikut yang relevan untuk Perusahaan akan efektif untuk tahun buku yang dimulai pada:

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang diintensikan"
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan kesalahan terkait definisi estimasi akuntansi"
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan tentang pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal"

1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amandemen PSAK No. 74: Kontrak Asuransi tentang penerapan awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 – Informasi Komparatif.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combinations – A Reference to a Conceptual Framework"
- Amendment to PSAK No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets - Onerous Contracts - The Cost of Fulfilling the Contract"
- Annual adjustment to PSAK No. 69, "Agriculture"
- Annual adjustment to PSAK No. 71, "Financial Instruments"
- Annual adjustment to PSAK No. 73, "Lease" The following amendments relevant to the Company will be effective for the financial year beginning on:

January, 1st 2023

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements"
- Amendment to PSAK No. 16, "Fixed Assets on Yield before Intended Use"
- Amendment to PSAK No. 25, "Accounting policies, changes in accounting estimates, and errors regarding the definition of accounting estimates"
- Amendments to PSAK 46, "Income Tax regarding deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction"

January, 1st 2025

- PSAK 74: Insurance Contracts
- Amendment to PSAK No. 74: Insurance Contract regarding initial application of PSAK No. 74 and PSAK No. 71 – Comparative Information.

Up to the issuance date of the financial statements, the impact of the implementation of these standards, amendments and interpretations on the financial statements cannot be known or estimated by management.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
(LANJUTAN)**

c. Dasar Konsolidasi

Apabila entitas mengendalikan *investee*, maka hal tersebut diklasifikasikan sebagai entitas anak. Entitas mengendalikan *investee* jika tiga elemen berikut terpenuhi:

- kekuasaan atas *investee*,
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Pengendalian dapat dikaji kembali ketika fakta dan kondisi mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan adanya perubahan pada elemen pengendalian tersebut.

Pengendalian *defacto* terjadi pada situasi di mana entitas memiliki kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan atas *investee* tanpa memiliki hak suara mayoritas. Untuk menentukan apakah pengendalian *defacto* terjadi, maka entitas mempertimbangkan beberapa fakta dan keadaan berikut ini:

- Ukuran kepemilikan hak suara entitas relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik suara lain
- Hak suara potensial substantif yang dimiliki oleh entitas dan para pihak lain
- Pengaturan kontraktual lain
- Pola historis dalam penggunaan hak suara

Laporan keuangan konsolidasian menyajikan hasil Kelompok Usaha seolah-olah merupakan satu entitas. Transaksi antar entitas dan saldo antara entitas kelompok usaha oleh karena itu dieliminasi secara penuh.

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

c. Basis of Consolidation

If an entity controls the investee, it is classified as a subsidiary. An entity controls an investee if the following three elements are met:

- *power over investee,*
- *exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and*
- *the ability to use its power over an investee to influence the amount of investor returns.*

Control can be reassessed when facts and conditions indicate that there is a possibility of a change in the control element.

Defacto control occurs in situations where the entity has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without having majority voting rights. To determine whether defacto control occurs, the entity considers the following facts and conditions:

- *Size of ownership of the voting rights of an entity relative to the size and distribution of ownership of other voting owners*
- *Potential substantive voting rights owned by the entity and other parties*
- *Other contractual arrangements*
- *Historical patterns in the use of voting rights*

The consolidated financial statements present the results of the Group as if they were one entity. Transactions between entities and balances between business group entities are therefore eliminated in full.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

d. Kepentingan Non Pengendali

Kepentingan Non Pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, 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.

e. Kombinasi Bisnis

Akuisisi entitas anak dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*purchase method*). Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

Dalam penerapannya, imbalan untuk akuisisi termasuk setiap aset atau liabilitas yang dihasilkan dari suatu kesepakatan imbalan kontingen diukur terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar disesuaikan dengan biaya akuisisi ketika memenuhi syarat sebagai penyesuaian pengukuran periode. Semua perubahan selanjutnya dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang dihitung sesuai dengan standar akuntansi. Perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak dicatat.

Kelompok Usaha mengakui KNP pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional KNP atas aset neto pihak yang diakuisisi. KNP disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Non Controlling Interest

Non-controlling Interest ("NCI") reflects the share of profit or loss and net assets of a Subsidiary that cannot be directly or indirectly attributed to the Parent Entity, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and in equity in the consolidated statement of financial position, separate from the portion attributable to the owner of the parent entity.

e. Business Combination

Acquisitions of subsidiaries are recorded using the purchase method. Business combination costs are the overall fair value (on the exchange date) of assets acquired, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued as a replacement of control from acquisition plus other costs directly attributable to the business combination.

In practice, the rewards for acquisitions include any assets or liabilities resulting from a contingent benefit agreement measured at fair value at the date of acquisition. Subsequent changes in fair value are adjusted for acquisition costs when they qualify as period measurement adjustments. All subsequent changes in the fair value of contingent consideration are classified as assets or liabilities calculated according to accounting standards. Changes in the fair value of contingent consideration that are classified as equity are not recorded.

The Business Group recognizes the NCI to the acquired party either at fair value or at the proportional share of NCI on the net assets of the acquired party. NCI is presented as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Perusahaan yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Perusahaan tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

g. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

f. Business Combination of Control Entities

Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 38. Transactions in business combinations of entities under control, in the form of business transfers conducted in the context of reorganization of entities that are in the same Company, do not constitute a change in ownership in the sense of economic substance, so the transaction does not generate profit or loss for the Company as a whole or for individual entities within the Company.

Because the combined business transactions of entities under control do not cause changes in the economic substance of ownership of the business being exchanged, the transactions are recognized at the carrying amount based on the pooling of interest method.

In applying the pooling of interest method, the elements of the financial statements of a merged entity, for the period in which the business combination of the entity is under common control and for the comparative period of the presentation, are presented in such a manner as if the merger had occurred since the beginning of the period in which the merged entity was under common control. The carrying amount of the elements of the financial statements is the carrying amount of the entity that joins in a business combination of entities under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination transaction of entities under common control is presented in equity in the additional paid-in capital.

g. Foreign Currency Transactions

Functional Currency and Reporting

The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
(LANJUTAN)**

g. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang selain mata uang Rupiah (mata uang asing) dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba-rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp14.9932 dan Rp14.278 per Dolar AS (AS\$) 1.

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut:

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha, jika:
 1. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
 2. memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
 3. merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.

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

g. Foreign Currency Transactions (Continued)

Transactions and Balances

Transactions in currencies other than Rupiah (foreign currencies) are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using a closing exchange rate. The exchange rate used as a reference is the exchange rate issued by Bank Indonesia. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of transactions in foreign currencies and from the translation of monetary assets and liabilities in foreign currencies are recognized in the income statement, except if deferred in equity as a cash flow hedge and a net investment hedge. qualify.

The rates used on December 31, 2022 and December 31, 2021, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were respectively Rp.14.278 and Rp.14.105 per US Dollar (US \$) 1.

h. Related Parties Transactions

The Company conducts transactions with related parties as defined in SFAS 7 (2015 Adjustment): "Disclosure of Related Parties". Based on the SFAS:

- A person or close family member has a relationship with the Business Group, if:
 1. having joint control or control over the Business Group;
 2. has a significant influence on the Business Group; or
 3. is a key management personnel of the Business Group or a parent entity of the Company.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

- Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:
 1. langsung atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
 2. suatu pihak merupakan asosiasi dengan Kelompok Usaha;
 3. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai venturer;
 4. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau induk;
 5. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (1) atau (4);
 6. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5); atau
 7. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)

h. Related Parties Transactions (Continued)

- *A party is considered related to the Business Group if:*
 1. *directly or indirectly through one or more intermediaries, a party (i) controls, or is controlled by, or is under common control with the Business Group; (ii) has an interest in the Business Group that gives significant influence over the Business Group; or (iii) has joint control over the Business Group;*
 2. *a party is an association with the Business Group;*
 3. *a party is a joint venture in which the Business Group is a venturer;*
 4. *a party is a member of key Business Group or parent management personnel;*
 5. *a party is a close family member of the individual described in paragraph (1) or (4);*
 6. *a party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which the voting rights are significant for several entities, directly or indirectly, individuals as described in paragraph (4) or (5); or*
 7. *a party is a post-retirement benefit plan for employee benefits from the Business Group or an entity that is related to the Business Group.*

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

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan pinjaman serta tanpa pembatasan penggunaan.

Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas dan kas di bank dan deposito berjangka seperti disebutkan di atas, dikurangi overdraft, jika ada.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun, deposito berjangka kurang dari 3 (tiga) bulan namun dijamin dan investasi dalam reksadana diklasifikasikan sebagai akun "Aset Keuangan Lancar" pada laporan posisi keuangan.

j. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan dalam nilai wajar awal, lalu diukur dalam nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

Pada tanggal 31 Desember 2022, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada piutang yang tidak dapat ditagih.

k. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan real estat. Persediaan (aset real estat) terdiri dari tanah dalam proses pengembangan, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

i. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral for loan and without any restrictions in the usage.

For the purpose of the statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits as defined above, net of outstanding overdraft, if any.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year, time deposits with maturities less than 3 (three) months but pledged and investment in mutual fund, are classified in "Other Current Financial Assets" account in the statements of financial position.

j. Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less allowance for doubtful accounts. This allowance for doubtful accounts is established based on management evaluation of receivables status. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible.

As of December 31, 2022, management believes that there are no receivables that cannot be collected.

k. Inventories

Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (real estate assets) consist of land in the development process, ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land acquisition costs in the development process include the cost of acquiring land to be developed plus direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land in the development process

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
(LANJUTAN)**

k. Persediaan (Lanjutan)

dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- biaya pra-perolehan tanah;
- biaya perolehan tanah;
- biaya yang secara langsung berhubungan;
- biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

- biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

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

k. Inventories (Continued)

will be transferred to land and building units that are ready for sale when the land is finished developing using extensive method of areage.

Development expense of land, including land that is used as road and infrastructure or other areas that are not sold, are allocated based on the sellable area.

The cost of acquisition of buildings that are being constructed include the expense of the acquisition of the land which had been completed was developed coupled with construction expense, other expense that can be attributed on the activity of real estate and development loans, as well as expense moved to the building which is ready for sale at the time was completed and ready for sale.

The real estate development activities expenses are capitalized to real estate development projects are:

- *pre acquisition land cost;*
- *land acquisition cost;*
- *direct cost;*
- *cost that can be attributable to the real estate development activity; and*
- *loan*

Loan expenses which can be directly attributed to the capitalized development activities with project development. Capitalization is stopped at the time of the development projects suspended / suspended its implementation or substantially ready for use as the goal.

The expenses are allocated as a load of projects including:

- *the expense of the pre-aquisition of land over land which is not successfully retrieved;*
- *the excess of the expense of the results obtained over the construction of public facilities that are commercialized, sold or otherwise transferred, in connection with the sale of the unit.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

k. Persediaan (Lanjutan)

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Kelompok Usaha melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

I. Tanah Untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam proses pengembangan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

k. Inventories (Continued)

The company continues to accumulate costs to the development project even though the realization of future revenues is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur when the Group conducts a periodic allowance. The amount of the allowance will reduce the carrying amount of the project and be charged to current income.

The expense have been capitalized to real estate development projects allocated to each unit of real estate with the specific identification method.

The expense of maintenance and repairs that occurred over the projects already completed and substantially ready for use as goal charged to income statement in other comprehensive income and consolidated at the time of the occurrence.

Load is not related to the real estate project charged to income statement in other comprehensive income at the time of the occurrence.

Other inventories such as food, beverages and other inventories related to hotel operations are stated at the lower of cost or net realizable value.

I. Land for Development/Land Bank

Land bank is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in ordinary business activities less estimated costs of completion and estimated costs of sale.

The expense of the acquisition of land for development includes expense acquisition and pre-acquisition of land and moved to the ground in the process of development at the time of ripening of land will begin.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

m. Biaya Dibayar Di Muka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya.

n. Aset Tetap

Tanah disajikan dengan harga perolehan dan tidak disusutkan.

Aset tetap selain tanah diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Penyusutan aset tetap selain tanah dihitung sejak bulan aset yang bersangkutan siap digunakan, dengan menggunakan metode garis lurus (*Straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

Aset Tetap	Tahun Years
Bangunan	20
Kendaraan	8
Perabotan dan Perlengkapan	4
Peralatan Kantor	4

o. Properti investasi

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015). Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.

n. Fixed Assets

Land is presented at acquisition cost and not depreciated

Fixed assets other than land are stated at acquisition cost, less accumulated depreciation.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Fixed assets are depreciated using the straightline method with estimated useful lives as follow:

%	Fixed Assets
5%	Bulidng
12,50%	Vehicles
25%	Furniture and Fixture
25%	Office Equipment

o. Property Investment

Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 13 (adjustment of 2015). Investment properties are stated in the amount of the expense of acquisition including transaction expenses reduced by accumulated depreciation and decrease in value, if any, except for land which is not depreciated. The expense of the acquisition was recorded including the expense of replacing part of the property investment, if the recognition criteria are met, and do not include the expense of daily use of property investment.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

o. Properti Investasi (Lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

Properti investasi	Tahun Years
Bangunan	20

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.

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 penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

p. Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

o. Property Investments (Continued)

Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:

%	Property Investment
5%	Building

Transfer to investment properties is carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the end of the use by the owner, the commencement of the lease operation to another party or completion of construction or development. Transfer from investment property carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the commencement of use by the owner or the commencement of the development for sale.

Investment property is derecognized at the time of disposal or when the investment property is not permanently used again and does not have any future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Profit or loss arising from termination or disposal of investments property are credited or charged to operations in the year the said termination or disposal occurs.

For transfers from investment properties to properties used by companies, the Company uses the cost method on the date of change in use. If the property used by the Company becomes an investment property, the Company records the property in accordance with the fixed asset policy up to the date of the last change in use.

p. Revenues and Expenses

Revenue from sale of the Residential house, shop house and other similar buildings with ground kavling recognized with full accrual method when all the following criteria are met as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

"Uang sewa diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 (Revisi 2014), pada tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Kelompok Usaha mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p. Revenues and Expenses (Continued)

- the sales process has been completed;
- the selling price will be collectible;
- the receivable from seller will not be subordinated in the future against other loans which will be obtained by the buyer; and
- the seller has to divert risks and benefits of ownership of the buildings to the buyer through a transaction that in substance is the sale and the seller is no longer obliged or involved significantly with the building unit.

If any of the above criteria are not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as a down payment is received and recorded by the method of deposit until the whole of these criteria are met.

Advance rent receiveds are recorded as "Advance Received from customer". The deferred revenue is recognized as income over the period of the lease.

q. Impairment of Non Financial Assets

Based on SFAS No. 48 (2014 Revision), at the reporting date, the Group reviews the carrying value of non-financial assets to determine whether there are indications that the assets have been impaired. If there are indications, the value that can be recovered from the asset is estimated to determine the level of impairment loss (if any). If it is not possible to estimate the value that can be recovered from an individual asset, the Group estimates the value that can be recovered from the cash generating unit for the asset.

Estimated amount that can be recovered is the highest value between net selling price or use value. If the amount that can be recovered from non-financial assets (cash generating units) is less than the carrying value, the carrying value of the assets (cash generating units) is reduced to the amount that can be recovered and the impairment loss is recognized directly in profit or loss.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan
(Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non keuangan.

r. Transaksi Sewa

Pada saat penerapan PSAK 73, Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa operasi' berdasarkan prinsip-prinsip dalam PSAK 30, "Sewa". Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan pada tanggal 1 Januari 2022.

Dengan menerapkan standar ini, pada tanggal 1 Januari 2020 aset tetap perusahaan meningkat, peningkatan tersebut terdiri dari reklasifikasi dari beban dibayar dimuka dan pengakuan sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi. Selain itu liabilitas sewa Perusahaan akan meningkat akibat pengakuan liabilitas sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi.

Dalam menerapkan PSAK 73 untuk pertama kalinya, Perusahaan menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- Tidak melakukan penilaian ulang untuk definisi sewa dalam kontrak yang sebelumnya telah diidentifikasi mengandung sewa.
- Liabilitas sewa diukur dengan nilai sekarang dari sisa pembayaran sewa, didiskontokan dengan suku bunga inkremental pada tanggal 1 Januari 2022.
- Menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portfolio sewa untuk perhitungan liabilitas sewa.

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

**q. Impairment of Non Financial Assets
(Continued)**

As of December 31, 2022, management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

r. Rent Transactions

On the application of SFAS 73, the Company recognised right-of-use assets and lease liabilities in relation to leases which were previously classified as 'operating lease' under the principles of SFAS 30, "Leases". These lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the Company's incremental borrowing rate on January 1, 2022.

By applying this standard, on January 1, 2020 the company's property and equipment has increased, the increase consists of reclassification of prepaid expenses and recognition of leases previously recognized as operating leases. In addition, the Company's lease obligations will increase as a result of the recognition of lease liabilities which were previously recognized as operating leases.

In applying SFAS 73 for the first time, the Company used the following practical expedients permitted by the standard:

- Do not perform reassessment of lease definition on contract which previously identified as containing lease
- Lease liabilities are measured at the present value of the remaining lease payments, discounted at incremental borrowing rate as at January 1, 2022
- The use of a single discount rate to a portfolio of leases in calculating lease liability.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

s. Imbalan Kerja

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja berdasarkan PSAK No.24 mengenai "Imbalan Kerja".

Perusahaan mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Hak karyawan atas pesangon, uang penghargaan dan ganti rugi yang berhubungan dengan pengunduran diri karyawan secara sukarela, diakui dengan metode akrual. Kewajiban estimasi yang diakui berhubungan jasa yang diberikan oleh karyawan sampai dengan tanggal neraca dan dihitung berdasarkan UU No. 13 tahun 2003 dan peraturan Perusahaan.

t. Biaya Pinjaman

Berdasarkan PSAK No. 26, biaya pinjaman dikapitalisasi ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual dapat dikapitalisasi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Employee Benefits

The Company adopted SFAS No. 24, "Employee Benefit".

The Company made provisions of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

Employee entitlements to service and compensation payments relating to an employee's voluntary resignation are recognized when they accrue to the employee. A provision is made for the estimated liability as a result of past service rendered by employees up to the balance sheet date and calculated based on Manpower Law No. 13 year 2003.

t. Borrowing Costs

Based on SFAS No. 26, borrowing costs are capitalized when they can be directly attributed to the acquisition, contribution or production of an asset that requires a considerable amount of time to be ready for use in accordance with its intentions or for sale to be capitalized.

Capitalization of borrowing costs begins when the activity required to prepare the qualifying assets so that they can be used in accordance with their intended purpose and expenses for qualifying assets and borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs is terminated upon the completion of substantially all activities required to prepare qualifying assets so that they can be used according to their intended purpose.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya pinjaman.

u. Provisi

Provisi diakui ketika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Kelompok Usaha diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

t. Borrowing Costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs is temporarily suspended if development activities are disrupted for an ongoing period. Interest expense is also capitalized into the acquisition costs of property specifically obtained for development, but only for activities required to prepare the property in progress.

Other borrowing costs are recognized as an expense in the period in which they are incurred. Borrowing costs can include interest expenses, financial charges in finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency loans as long as the difference is treated as an adjustment to borrowing costs.

u. Provisions

Provisions are recognized when the Business Group has current obligations (both legal and constructive) as a result of past events, it is likely that the Group will be required to settle the liability and a reliable estimate of the amount of the liability can be made.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the current liability at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties that cover the liability. If a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present liability, the carrying value is the present value of the cash flows.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If the outflow of resources to settle a liability is most likely not to occur, the provision is canceled.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

v. Perpajakan

Pajak Final

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 46, "Pajak penghasilan". Pajak Final Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan menerapkan PSAK revisi tersebut, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan rumah toko sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

v. Taxes

Final Income Tax

The Company has applied SFAS No. 46, "income tax". Final Taxes Tax regulations in Indonesia regulate certain types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still charged even though the transaction is a loss for the transaction. Final income tax is calculated on the total amount of the bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets / liabilities are recognized.

By applying the revised SFAS, the Company decided to present the final tax expenses in connection with the sale of a house and shop house as a separate post.

The difference between the carrying value of a revalued asset and the basis for imposing a tax is a temporary difference that results in a liability or deferred tax asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax imposed on the gross value of the transaction.

According to Act No. 12 year 1994, the value of the transfer is of the highest value among the values based on the deed of transfer of rights and Value Object to tax land and/or buildings is concerned.

Based on Government Regulation (PP) No. 71 year of 2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers is subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 on August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of rights to land and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of sale or transfer.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

v. Perpajakan (Lanjutan)

v. Taxes

Pajak Penghasilan

Income Taxes

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

Tax expense consists of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless they relate to items that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, tax is recognized in other comprehensive income or directly in equity.

Pajak kini

Current tax

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan

Current income tax expense is calculated on the basis of the applicable tax law at the reporting date. Current income tax assets or liabilities consist of liabilities to or claims from the tax authority relating to the current or previous reporting period, which have not been paid at the end of the reporting date period. Income tax is

Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

calculated based on tax rates and tax laws in effect in the relevant fiscal period, based on taxable income for the period. All changes to tax assets or liabilities are now recognized as a component of income tax expense in the income statement.

Pajak tangguhan

Deferred tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

Deferred tax assets and liabilities are recognized when the carrying amount of the asset or liability in the consolidated statement of financial position is different from the tax base, except if the difference is due to:

- Pengakuan awal *goodwill*,
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas di mana Kelompok Usaha mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

- *Early recognition of goodwill,*
- *Initial recognition of assets or liabilities at the time of the transaction which is not a business combination and when the transaction occurs does not affect accounting or taxable profit, and*
- *Investments in subsidiaries and jointly controlled entities in which the Group is able to control the time of reversal of the differences and it is probable that the differences will not be reversed in the future.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

v. Perpajakan (Lanjutan)

v. Taxes (Continued)

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Recognition of deferred tax assets is limited when there is a high likelihood that taxable profits will be available against differences that can be used.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan diharapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Kelompok Usaha memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has the legal right to write off current tax assets and liabilities related to levies by the same tax authority for:

- Kelompok Usaha yang dikenakan pajak adalah sama, atau
- Kelompok entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

- *Business groups that are taxed are the same, or*
- *Different groups of entities that aim to settle current tax assets on a net basis, or to realize assets and settle liabilities, in future periods where a significant amount of deferred tax assets or liabilities are expected to be resolved or recovered.*

Pemeriksaan Pajak

Tax Audit

Pada tanggal 28 Desember 2022 Perusahaan memperoleh Surat Keterangan Pajak Nihil (SKPN) jenis Pajak Penghasilan untuk tahun pajak 2017.

On December 28, 2022 the Company obtained a Zero Tax Statement (SKPN) for the type of Income Tax for the 2017 fiscal year.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

w. Financial Assets and Liabilities

Aset Keuangan

Financial Assets

Pengakuan awal

Initial recognition

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, investments held to maturity or financial assets available for sale, or where appropriate. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, if allowed and accordingly, re-evaluates these appointments at the end of each financial year.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Financial assets are initially recognized at fair value, in the case that investments are not measured at fair value through profit or loss, the fair value is added to the transaction costs that are directly attributable.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time determined by regulations or conventions in the market (regular purchases) are recognized on the transaction date, i.e. the date on which the Group is committed to buy or sell assets.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Perusahaan memiliki investasi dalam saham lainnya yang diukur dengan menggunakan nilai wajar, dimana kepemilikan sahamnya kurang dari 20%.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, rekening yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lainnya.

Tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif. Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dinyatakan pada nilai wajar.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan.

Apabila Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan atas aset keuangan tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading. A financial asset is classified as held for trading if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

The Company has investments in other shares that are measured using fair value, where the ownership of shares is less than 20%.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are carried at amortized cost using the effective interest method.

Loans and receivables consist of cash and cash equivalents, restricted accounts, trade receivables and other receivables.

Available-for-sale

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets. Listed shares and bonds held by the Company that are traded in an active market are classified as Available-for-sale and are stated at fair value.

Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement.

If the Group transfers the right to receive cash flows from a financial asset or enters into a transfer agreement and does not transfer or have substantially all the risks and benefits of the financial asset and also does not transfer control over the financial asset, a new financial asset is recognized by The Group amounted to its continuing involvement in the financial assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
(Lanjutan)**

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan kewajiban baru yang ditanggung, dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan sebagian (sebagai contoh ketika Kelompok Usaha memegang opsi untuk membeli kembali bagian dari aset yang ditransfer) Kelompok Usaha mengalokasikan nilai tercatat sebelumnya dari aset keuangan antara bagian berkelanjutan yang diakui dalam keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui dengan menggunakan nilai wajar relatif dari bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara nilai tercatat yang dialokasikan dengan bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari penerimaan dari bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan dan telah diakui pada penghasilan komprehensif lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dialokasikan antara bagian yang berkelanjutan diakui dan bagian yang tidak lagi diakui dengan dasar nilai wajar relatif pada bagian-bagian tersebut.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif

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

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Continuous involvement in the form of providing guarantees for transferred assets is measured at the lowest amount between the carrying amount of the asset transferred and the maximum value of the payment received that may be paid by the Business Group.

At the time of derecognition of the financial assets as a whole, the difference between the carrying amount and the amount of (i) payments received, including new assets obtained less new liabilities borne, and (ii) cumulative gains or losses that have been directly recognized in equity, must be recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

At the time of derecognition of part of the financial asset (for example when the Group holds the option to repurchase part of the transferred asset) the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part that is recognized in continuing involvement, and the part that is no longer recognized using the relative fair value of said portion at the date of transfer.

The difference between the carrying amount allocated and the portion that is no longer recognized and the amount of revenue from the portion that is no longer recognized and any cumulative gains or losses allocated and has been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Accumulated gains or losses that have been recognized in other comprehensive income are allocated between the portion that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Impairment of financial assets

The Company assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a Company of financial assets is impaired. A financial asset or a Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is an objective evidence of impairment as a result of one or more events that has

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Kelompok Usaha telah menentukan bahwa utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang sewa pembiayaan, uang muka penjualan, dan utang akrual dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.

Financial Liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives that are designated as hedging instruments in effective hedges, whichever is appropriate. The Group determines the classification of financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are initially recognized at fair value which, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, includes transaction costs that are directly attributable.

The Group has determined that trade payables to third parties, other payables, bank loans and other financial institutions, finance lease loan, advances for sale and accruals liability are categorized as financial liabilities measured at amortized cost.

Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities at fair value through profit or loss are financial liabilities classified as held for trading and if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

Financial liabilities measured at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, bonds and notes payable, bank and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
(Lanjutan)**

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan yang diamortisasi dari aset keuangan dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang (termasuk semua biaya yang diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan seluruh premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur dari aset keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Hirarki Nilai Wajar

Kelompok Usaha menilai instrumen keuangan seperti derivatif, pada nilai wajar setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Nilai wajar atas instrumen keuangan diukur pada biaya diamortisasi diungkapkan di catatan terkait

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi.

Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut. Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama. Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

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

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

Effective Interest Rate Method

The effective interest method is a method used to calculate the amortized cost of a financial asset and allocate interest income for the relevant period. The effective interest rate is the interest rate that precisely discounts estimated future cash flows (including all costs received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts) over the estimated life of the financial assets, or if more precisely, a shorter period is used to obtain the net carrying value of financial assets at initial recognition.

Fair Value Hierarchy

The Group assesses financial instruments, such as derivatives, at fair value at each statement date of the consolidated financial position. The fair value of financial instruments measured at amortized cost is disclosed in the relevant notes.

Fair value is the price that will be received to sell an asset or the price to be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement assumes that transactions to sell assets or transfer liabilities occur.

If there is no primary market, in the most profitable market for the asset or liability. Business groups Should have access to key markets. The fair value of an asset or liability is measured using assumptions that market participants will use when determining the price of the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interests.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
(Lanjutan)**

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

The Business Group uses appraisal techniques that are appropriate to the circumstances and where there is sufficient data available to measure fair value, maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of non-observable inputs.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

All assets and liabilities where fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements can be categorized at the level of the fair value hierarchy, based on the lowest significant level of input on the measurement of overall fair value:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi.

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques in which all inputs that have a significant effect on fair value are not based on observable market data.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

For assets and liabilities recognized on a recurring consolidated financial statement, the Group determines whether transfers occur between Levels in the hierarchy by evaluating categories (based on the lowest significant input level in measuring fair value) at the end of each reporting period.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Kelompok Usaha telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas

For the purpose of disclosing fair value, the Group has determined the class of assets and liabilities based on the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy as described above.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan
(Lanjutan)**

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen
Keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

x. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biaya yang dilutif.

y. Segmen Operasi

Identifikasi segmen operasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Kelompok Usaha yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Kelompok Usaha.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

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

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is measured using the effective interest method less allowance for impairment and payment or principal reduction. This calculation includes all premiums or discounts at the time of acquisition and includes transaction costs and commissions that are an integral part of the effective interest rate.

x. Earnings per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent for the current period by the weighted average number of shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential shares.

y. Operating Segments

The identification of operating segments is based on internal reports of Group components that are periodically reported to operational decision makers in the context of allocating resources to segments and evaluating the performance of the Group.

An operating segment is a component of an entity:

- a. *Who is involved in business activities to earn income and incur expenses (including revenues and expenses related to transactions with other components of the same entity);*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

y. Segmen Operasi (lanjutan)

- b. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2w.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

y. Operating Segments

- b. the results of operations are regularly reviewed by operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and
- c. available financial information that can be separated.

Information reported to operational decision makers for the purpose of resource allocation and performance appraisal is more focused on the property and hospitality services category.

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

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

Judgements

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following considerations, separate from estimates and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recorded in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities with consideration if the definitions specified in SFAS 55 are fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2w.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

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

Pertimbangan

Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Kelompok Usaha yang sejenis.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, tidak terdapat pertimbangan signifikan yang memiliki dampak material pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

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

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasari.

Estimasi dan asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

Judgements

Property valuation

The fair values of land that are disclosed as part of the "Investment property" and "Property and equipment" accounts are determined by independent real estate appraisers using recognized valuation techniques. The valuation technique is a cost approach and a market and revenue approach. In certain cases, the fair value of assets is determined based on recent real estate transactions that have the characteristics and location of similar Group assets.

In the process of applying the accounting policies, management has not made any critical judgement that has material impact on the amounts recognized in the financial statements.

The following judgments are made by management in the process of applying the Company accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

Determination of functional currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considered the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events, and conditions.

Estimates and assumptions

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

Estimasi dan asumsi

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

Estimates and assumption

Determination of the fair value of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be taken from an active market, the fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. Inputs to the model can be drawn from observable markets, but if this is not possible, a level of consideration is required in determining fair value. These considerations include the use of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions regarding these factors can affect the fair value of reported financial instruments.

Estimated useful life of fixed assets and investment properties

The Group estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the utilization of assets that are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on a collective review of the Business Group on industry practices, internal technical evaluation and experience for equivalent assets. The estimated useful life is reviewed at least at the end of the reporting year and updated if expectations differ from previous estimates due to physical and commercial uses and damage, technical or commercial obsolescence or other restrictions on the use of assets.

However, it is possible, future results of operations can be materially affected by changes in estimates caused by changes in the factors mentioned above.

The amount and time of expense recorded for each year will be affected by changes in these factors and situations. A reduction in the estimated useful life of the

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

Estimasi dan asumsi

estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Kelompok Usaha diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Kelompok Usaha percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Kelompok Usaha atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material beban imbalan kerja dan liabilitas imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti,

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

Estimates and assumption

Group's fixed assets and investment properties will increase cost of goods sold and direct costs and operating expenses and decrease assets.

Estimated pension costs and other employee benefits

The cost of a defined benefit pension plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on pension funds, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are fully recognized through other comprehensive income due to the complexity of the valuation, the basis of the assumptions and the long-term period, the defined benefit liability is very sensitive to changes in assumptions.

The Group believes that their assumptions are adequate and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in assumptions can materially affect the employee benefit expense and employee benefits liabilities and other long-term employee benefits. All assumptions are reviewed at each reporting date.

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

Uncertain tax liabilities

In certain situations, the Group cannot determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to the audit process, or negotiations with the taxation authority. Uncertainty arises related to the interpretation of complex tax regulations and the amount and time of future taxable income. In determining the amount that must be recognized in relation to an uncertain tax liability, the Group applies the same consideration that they will use in determining the amount of reserves that must be

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

recognized in accordance with SFAS No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income tax to determine if tax liabilities for unrecognized tax benefits must be recognized.

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kas	21.480.958	61.383.607
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	3.493.889.410	1.886.907.973
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	85.584.864	5.998.835
PT Bank CIMB Niaga Tbk	67.460.054	18.692.885
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	176.253.835	31.171.551
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.002.453	7.066.403
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.774.327	8.118.569
PT Bank Jateng	1.540.192	1.840.192
PT Bank Jabar Banten Tbk	-	123.518
Simpanan pada Koperasi Sekartama	2.932.957	2.846.380
Jumlah Bank dan Deposito	3.856.438.094	1.962.766.306
Jumlah	3.877.919.052	2.024.149.913

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cash	21.480.958	61.383.607
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	3.493.889.410	1.886.907.973
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	85.584.864	5.998.835
PT Bank CIMB Niaga Tbk	67.460.054	18.692.885
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	176.253.835	31.171.551
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.002.453	7.066.403
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.774.327	8.118.569
PT Bank Jateng	1.540.192	1.840.192
PT Bank Jabar Banten Tbk	-	123.518
Deposit in Koperasi Sekartama	2.932.957	2.846.380
Total Bank and Deposit	3.856.438.094	1.962.766.306
Total	3.877.919.052	2.024.149.913

5. PIUTANG USAHA

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Piutang usaha atas penjualan:		
Rumah tinggal	5.313.085.362	6.892.217.526
Jasa manajemen	476.473.079	308.225.553
Jasa hotel	350.793.967	208.049.628
Jumlah	6.140.352.408	7.408.492.707

5. TRADE RECEIVABLES

a. Based on Transactions

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Trade receivables from sales of:		
Residential house	5.313.085.362	6.892.217.526
Management services	476.473.079	308.225.553
Hotel services	350.793.967	208.049.628
Total	6.140.352.408	7.408.492.707

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

b. Berdasarkan Umur Piutang

	<u>2022</u>
Belum jatuh tempo	977.267.046
0 - 6 bulan	
6 - 12 bulan	5.163.085.362
> 12 bulan	-
Jumlah	<u>6.140.352.408</u>

Seluruh piutang usaha milik Kelompok Usaha merupakan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan, oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

5. TRADE RECEIVABLES (CONTINUED)

b. Based on Aging

	<u>2021</u>	
	148.079.233	Not yet due
		0 - 6 months
	7.260.413.474	6 - 1 months
	-	> 12 months
Total	<u>7.408.492.707</u>	

All trade receivables of the Group represent trade receivables balances to third parties denominated in Rupiah.

Based on the review of the status of the individual receivables at the end of the year, the management believes that all trade receivables are current and fully collectible, thus no allowance for loss of impairment is required.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	<u>2022</u>
Dana escrow	
PT Bank Central Asia Tbk	1.637.032.911
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	125.820.171
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	361.740.001
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	387.853.000
PT Bank Jawa Tengah	734.948
Sub jumlah	<u>2.513.181.031</u>
Piutang karyawan	207.368.208
Jumlah	<u>2.720.549.240</u>

Dana escrow merupakan penempatan sementara dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") untuk konsumen Perusahaan yang kreditnya sudah disetujui berdasarkan perjanjian KPR sebesar 100% dari nilai pinjaman. Pencairan ke rekening bank Perusahaan menunggu pencapaian kemajuan pekerjaan sebagai berikut:

6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES

	<u>2021</u>	
	572.662.579	Escrow funds
		PT Bank Central Asia Tbk
	639.539.178	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	897.180.001	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	631.913.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	975.000	PT Bank Jawa Tengah
	<u>2.742.269.758</u>	Sub total
	134.195.877	Employee receivables
Total	<u>2.876.465.635</u>	

Escrow fund represents a temporary placement of funds from the housing-loan bank ("KPR") for the Company's consumers whose credit has been approved based on a mortgage loan agreement amounted to 100% of the loan value. Disbursement to the Company's bank account is waiting for approval of the progress achievement as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA
(Lanjutan)**

- a. 30% pada saat tanah matang/pondasi siap dibangun.
- b. 30% pada saat kemajuan pekerjaan fisik 50%-60%.
- c. 30% pada saat Berita Acara Serah Terima (BAST).
- d. 10% pada saat Akte Jual Beli ditandatangani.

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp2.513.181.031 dan Rp2.742.269.758.

**6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES
(Continued)**

- a. 30% when matured soil/housing foundation is ready for construction.
- b. 30% when physical work progress is achieved 50% -60%.
- c. 30% when minute of hand over (BAST) is signed.
- d. 10% when the Sale and Purchase Agreement (AJB) is signed.

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of 31 December 2022 and 2021 amounted to IDR2.513.181.031 and IDR2.742.269.758., respectively.

7. PERSEDIAAN

	<u>2022</u>
Aset real estat	125.239.565.990
Persediaan hotel	439.331.314
Jumlah	<u><u>125.678.897.304</u></u>

7. INVENTORIES

	<u>2021</u>	
	146.178.959.781	<i>Real estate assets</i>
	458.083.626	<i>Hotel inventories</i>
Jumlah	<u><u>146.637.043.406</u></u>	Total

Aset real estat merupakan persediaan perusahaan atas proyek The Amaya yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah, terdiri dari:

	<u>2022</u>
Bangunan siap dijual	6.023.341.874
Bangunan dalam penyelesaian	114.059.086.440
Tanah dalam proses pengembangan	5.157.137.684
Jumlah	<u><u>125.239.565.990</u></u>

Real estate assets represent the company's inventory of the Amaya project located in Ungaran, Central Java, as follows:

	<u>2021</u>	
	4.356.801.987	<i>Building ready for sale</i>
	141.293.721.969	<i>Building under construction</i>
	528.435.824	<i>Land under development</i>
Jumlah	<u><u>146.178.959.781</u></u>	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

7. PERSEDIAAN Lanjutan

Bangunan Siap Dijual

	<u>2022</u>
Saldo awal	4.356.801.987
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	15.957.988.639
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti	
Rumah tinggal	(11.384.786.294)
Rumah toko	-
Saldo akhir	<u>6.023.341.874</u>

Bangunan Dalam Penyelesaian

	<u>2022</u>
Saldo awal	141.293.721.965
Penambahan	
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	1.144.794.492
Kapitalisasi biaya pinjaman	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	(4.628.701.860)
Jumlah Penambahan	<u>(3.483.907.363)</u>
Pengurangan	
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(15.957.988.639)
Jumlah Pengurangan	<u>(15.957.988.639)</u>
Saldo akhir	<u>114.059.086.440</u>

Bangunan dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya aktivitas pengembangan real estat dalam tahap konstruksi untuk proyek The Amaya.

Tanah Dalam Proses Pengembangan

	<u>2022</u>
Saldo awal	528.435.824
Kapitalisasi biaya pengembangan	-
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	4.628.701.860
Saldo akhir	<u>5.157.137.684</u>

Hak legal atas tanah persediaan real estat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama perorangan, pihak

7. INVENTORIES (Continued)

Building Ready for Sale

	<u>2021</u>
Saldo awal	934.223.746
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	13.550.488.757
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti	
Rumah tinggal	(10.127.910.516)
Rumah toko	-
Saldo akhir	<u>4.356.801.987</u>

Building Under Construction

	<u>2021</u>
Saldo awal	150.256.155.427
Penambahan	
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	1.802.063.173
Kapitalisasi biaya pinjaman	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	2.785.992.121
Jumlah Penambahan	<u>4.588.055.295</u>
Pengurangan	
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(13.550.488.757)
Jumlah Pengurangan	<u>(13.550.488.757)</u>
Saldo akhir	<u>141.293.721.965</u>

Building under construction represents the accumulated costs of real estate development activities under construction for the Amaya project.

Land Under Development

	<u>2021</u>
Saldo awal	784.435.824
Kapitalisasi biaya pengembangan	-
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(256.000.000)
Saldo akhir	<u>528.435.824</u>

Legal rights to land for real estate inventory in the form of a Certificate of Ownership (SHM) in the name of an

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)

ketiga, yang telah dikuasai Perusahaan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2043.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Nilai wajar persediaan dinilai berdasarkan laporan KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 29 Maret 2023 dan KJPP Dasa'at, Yudistira dan rekan dengan laporan penilaian tertanggal 03 April 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

Akun persediaan hotel terdiri dari perlengkapan operasional, makanan dan minuman dan lainnya milik KSPD, entitas anak.

8. ASET LANCAR LAINNYA

	<u>2022</u>
Pajak dibayar di muka	45.589.978
Uang jaminan	450.000
Jumlah	<u>46.039.978</u>

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah seluas 11.950 m² (2018: 11.676 m²) Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

7. INVENTORIES (Continued)

individual, a third party, which has been controlled by the Company and a Building Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company with a term of 30 years that will mature in 2043.

Management believes that there is no problem in the extension and certification process of land rights because all land has been legally obtained and supported with sufficient proof of ownership.

The fair value of inventories is assessed based on the report of KJPP Guntur, Eki, Andri & Partners, an independent appraiser, with a valuation report dated March 29, 2023, and KJPP Dasa'at, Yudistira and colleagues with an assessment report dated April 3, 2023.

As of December 31, 2022 and 2021, some of the inventories were pledged as guarantee for bank loans and other financial institutions.

The hotel inventory account consists of operational equipment, food and beverages and others owned by KSPD, a subsidiary.

8. OTHER CURRENT ASSETS

	<u>2021</u>	
	538.667.315	Prepaid taxes
	-	Guarantee deposit
	<u>538.667.315</u>	Total

9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK

Land for development is the land to be developed that is owned and controlled by the Company located in the city of Ungaran, Central Java covering an area of 11.950 m² (2018: 11.676 m²). The status of legal ownership of land for development is a certificate of ownership and girik land which is being managed by the process of returning its name.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (LANJUTAN)

**9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK
(CONTINUED)**

Nilai wajar tanah untuk yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan, penilai independen, dengan tanggal penilaian 29 Maret 2023.

The Fair value of land assessed based on the report of KJPP Guntur, Eki, Andri and Partners, an independent appraiser, with a valuation date of March 29, 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

On December 31, 2022 dan 2021, most of the land to be developed as a guarantee of the bank loan and other financial institutions.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Management believes that there are no obstacles in the process of certifying land rights because all land is obtained legally and is supported by sufficient evidence of ownership.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

There are no borrowing costs capitalized to land to be developed for the years ended December 31, 2022 and 2021.

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

Uraian	1 Januari 2021 1 Januari 2021	Penambahan Addition	2022		31 Desember 2022 December 31, 2022	Description
			Reklasifikasi Reclassification	Pengurangan Deduction		
Biaya perolehan:						Acquisition costs:
Tanah	22.639.098.642				22.639.098.642	Land
Bangunan	72.383.627.259	5.657.857		110.004.900	72.279.280.216	Building
Kendaraan	1.281.530.258				1.281.530.258	Vehicles
Perabolan dan perlengkapan	10.808.268.515	73.417.512		385.915.987	10.495.770.040	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.413.049.188	212.556.003			1.625.605.191	Office equipment
Aset dalam penyelesaian	40.000.000				40.000.000	Construction in progress
Aset Hak Guna	1.537.101.903				1.537.101.903	Parking Land
Jumlah	110.102.675.765	291.631.372	-	495.920.887	109.898.386.250	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	21.096.776.621	3.718.247.841		26.954.186	24.788.070.275	Building
Kendaraan	1.133.419.851	190.131.782			1.323.551.633	Vehicles
Perabolan dan perlengkapan	9.920.767.729	185.632.262		104.054.924	10.002.345.067	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.060.247.546	90.500.279			1.150.747.825	Office equipment
Aset Hak Guna	766.525.210				766.525.210	Parking Land
Jumlah	33.977.736.957	4.184.512.163	-	131.009.110	38.031.240.010	Total
Nilai buku	76.124.938.808		-		71.867.146.240	Book value

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

10. FIXED ASSETS (CONTINUED)

Uraian	2021				31 Desember 2021 December 31, 2021	Description
	1 Januari 2020 January 1, 2020	Penambahan Addition	Reklasifikasi Reclassification	Pengurangan Deduction		
Biaya perolehan:						Acquisition costs:
Tanah	22.639.098.642		-	-	22.639.098.642	Land
Bangunan	70.249.217.104	2.189.177.500	73.800.355	128.567.700	72.383.627.259	Building
Kendaraan	1.281.530.258				1.281.530.258	Vehicles
Perabotan dan perlengkapan	11.140.481.932	193.676.313		525.889.730	10.808.268.515	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.170.393.297	242.655.891		-	1.413.049.188	Office equipment
Aset dalam penyelesaian	73.800.355	40.000.000	(73.800.355)	-	40.000.000	Construction in progress
Aset Hak Guna	1.075.000.000	462.101.903	-	-	1.537.101.903	Parking Land
Jumlah	107.629.521.588	3.127.611.607	-	654.457.430	110.102.675.765	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	18.960.806.189	2.642.497.738	(495.595.617)	10.931.690	21.096.776.621	Building
Kendaraan	943.288.069	190.131.782			1.133.419.851	Vehicles
Perabotan dan perlengkapan	8.895.937.825	1.052.249.517	495.595.617	523.015.230	9.920.767.729	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	963.787.575	96.459.972	-	-	1.060.247.546	Office equipment
Aset Hak Guna	511.818.182	254.707.028	-	-	766.525.210	Parking Land
Jumlah	30.275.637.840	4.236.046.038	-	533.946.920	33.977.736.957	Total
Nilai buku	77.353.883.748		-		76.124.938.808	Book value

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan kolam renang pada 31 Desember 2022.

Aset tetap pada entitas anak, Allstay Hotel Semarang (AHS) dan Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), yang dimiliki oleh KSPD, sudah diasuransikan dalam bentuk *property all risk* untuk bangunan, peralatan dan perabotan dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp40.500.000.000, untuk AHS; Dan *property loss* untuk bangunan, mesin dan kelistrikan, peralatan, dan interior dan perabot yang mencakup risiko gempa bumi, letusan gunung berapi dan tsunami dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp32.798.121.850 untuk AHY. Manajemen meyakini bahwa nilai pertanggungan asuransi mencukupi nilai aset yang diasuransikan.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

Depreciation expense is fully charged to general and administrative expenses.

The asset in progress is the construction of a swimming pool as of December 31, 2022.

Fixed assets in subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), owned by KSPD, are insured in the form of property all risks for building, equipment and furnitures with amount of sum insured amounted to Rp40.500.000.000, for AHS; And property loss for buildings, machinery and electricity, equipment, and interiors and furnitures that covers risks of earthquake, volcanic eruption and tsunami with amount of sum-insured amounted to Rp32.798.121.850 for AHY. Management believe that the amount of sum insured is appropriately covering the insured assets.

Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

11. PROPERTI INVESTASI

11. PROPERTY INVESTMENT

2022						
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Reklasifikasi <i>Reclassification</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	<i>Description</i>
Biaya perolehan:						Acquisition costs:
Tanah	376.310.199	2.492.863.000		54.549.502	2.814.623.697	<i>Land</i>
Bangunan	661.534.000	2.742.224.318		292.685.711	3.111.072.607	<i>Building</i>
Jumlah	1.037.844.199	5.235.087.318	-	347.235.213	5.925.696.304	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	35.256.537	468.096.671		-	503.353.208	<i>Building</i>
Jumlah	35.256.537	468.096.671	-	-	503.353.208	Total
Nilai buku	1.002.587.662				5.422.343.096	Book value

2021						
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Reklasifikasi <i>Reclassification</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	<i>Description</i>
Biaya perolehan:						Acquisition costs:
Tanah	376.310.199	-	-	-	376.310.199	<i>Land</i>
Bangunan	661.534.000	-	-	-	661.534.000	<i>Building</i>
Jumlah	1.037.844.199	-	-	-	1.037.844.199	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	33.002.572	2.253.965	-	-	35.256.537	<i>Building</i>
Jumlah	33.002.572	2.253.965	-	-	35.256.537	Total
Nilai buku	1.004.841.627				1.002.587.662	Book value

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.

Pada 31 Desember 2022, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

As of December 31, 2022, management believes that there was no impairment in value of investment properties.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

12. UTANG USAHA

	<u>2022</u>
Kontraktor	184.464.825
Wonderfull Indah Jaya	83.434.538
Utang Usaha Persada	547.313.568
Tribun Jateng	368.631.217
Lain-lain	670.163.899
Jumlah	<u>1.854.008.046</u>

12. TRADE PAYABLES

	<u>2021</u>	
	-	Contractor
	63.204.240	Wonderfull Indah Jaya
	598.524.697	Account Payable Persada
	-	Tribun Jateng
	214.846.508	Others
Total	<u>876.575.445</u>	Total

13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK BERELASI

	<u>2022</u>
Bu Farida	48.280.000.000
Lain-lain	533.821.329
Jumlah	<u>48.813.821.329</u>

13. OTHER PAYABLE – RELATED PARTIES

	<u>2021</u>	
	37.680.000.000	Mrs. Farida
	532.787.608	Other
Total	<u>38.212.787.608</u>	

Utang lain-lain pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan untuk modal kerja tanpa bunga

Other payables to related parties are loans provided for working capital without interest

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

	<u>2022</u>
Bank:	
PT Bank Bukopin Tbk	30.069.925.644
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.321.541.037
PT Bank Jateng	8.929.510.232
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.591.544.983
PT BPR Rudo	1.770.550.000
PT BPR Mandiri Artha Abadi	939.862.685
Lembaga keuangan lainnya:	
Koperasi Sekartama	31.703.454.069
Jumlah Pokok Pinjaman	<u>107.326.388.650</u>
Dikurangi:	
Bagian jangka pendek	
PT Bank Bukopin Tbk	(1.845.000.000)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	(3.105.000.000)
Jumlah Pokok Pinjaman Jangka Pendek	<u>(4.950.000.000)</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>102.376.388.650</u>

14. DEBT OF BANKS AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS

	<u>2021</u>	
Banks:		Banks:
	33.078.244.424	PT Bank Bukopin Tbk
	31.261.541.037	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	11.782.872.666	PT Bank Jateng
	11.498.973.994	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	1.770.550.000	PT BPR Rudo
	2.199.862.685	PT BPR Mandiri Artha Abadi
		Other financial institution:
	33.118.454.069	Koperasi Sekartama
Total Principal	<u>124.710.498.875</u>	Total Principal
Less:		Less:
		PT Bank Bukopin Tbk
	(1.790.000.000)	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	(2.940.000.000)	Short term portion
Long Term Portion	<u>119.980.498.875</u>	Long Term Portion

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada bulan Oktober 2016, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk investasi *refinancing* Hotel Allstay Semarang dengan plafon maksimal sebesar Rp40.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 120 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2026. Pada bulan Juni 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan plafon menjadi Rp39.700.000.000, menurunkan bunga menjadi sebesar 12,25% (*floating*) untuk 9 bulan dengan membayar 8,5% dan menanggunghkan 3,75% dibayarkan penuh di bulan ke 10 dan jangka waktu kredit berakhir menjadi November 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah beserta bangunannya berstatus HGB seluas 557 m² berlokasi di Kota Semarang dan piutang tagihan KSPD senilai Rp50.920.000, jaminan personal atas nama Josafat Kurniawan Hadi dan jaminan perusahaan dari PT Kota Satu Indonesia.

Berdasarkan perjanjian kredit antara KSPD dengan BNI tersebut diatas, KSPD diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali.
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,1 kali.
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengadakan penggabungan usaha (*merger*) atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang agunan.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

In October 2016, KSPD obtained loan for refinancing investment of the Semarang Allstay Hotel with a maximum ceiling amount of Rp40.000.000.000. This loan bears interest at 12,5% (floating) per year with a term of 120 months ending in October 2026. In June 2017, this loan was restructured with a ceiling amount of Rp39.700.000.000, reducing the interest to 12,25 % (floating) for 9 months by paying 8,5% and deferring 3,75% in full in the 10th month and the credit period ends in November 2026.

This loan is secured by a lot of land along with the building status of HGB covering an area of 557 m² located in the city of Semarang and KSPD receivables amounted to Rp50.920.000, personal guarantees in the name of Josafat Kurniawan Hadi and company guarantees from PT Kota Satu Indonesia.

Based on the credit agreement between KSPD and BNI, KSPD is required to fulfill the following requirements:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *Minimum current ratio* 1 time.
- *Maximum Debt to Equity Ratio* is 2.1 times.
- *Debt Service Coverage Ratio* of at least 100%

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- *Entering a business merger (merger) or consolidation with another company.*
- *Acquisition of assets belonging to third parties.*
- *Make investments, equity investments or takeover of shares in other companies.*
- *Changing the form and/or legal status of the Company, amending the Articles of Association (except for increasing capital), transferring company shares between shareholders and other parties.*
- *Using company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI.*
- *Selling and / or renting out assets or collateral.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain.
- Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. Melakukan investasi atau pembelian aktiva tetap tidak produktif/non lancar.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Mengubah susunan pengurus Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan.

- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada :
 1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
 2. Melakukan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
 3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- *Disband the Company and request for bankruptcy.*
- *Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the business.*
- *Binding themselves as guarantor (borg), guaranteeing assets in any form and purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the debtor to BNI, to other parties.*
- *Distribute dividends or business profits (profits) in any form. Invest or buy non-productive/non-current fixed assets.*
- *Mortgaging or with other means insuring the Company's shares to any party.*
- *Change the line of business.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies and / or subsidiaries.*
- *Changed the composition of the Board of Directors, Commissioners and share ownership of the company.*

- *Making agreements and transactions not reasonable, but not limited to:*
 1. *Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the Debtor with other parties and/or affiliates that can affect the smooth business of the Debtor.*
 2. *Collaborating with a negative influence on the business activities of the Debtor and threatening the business continuity of the Debtor.*
 3. *Enter into transactions with individuals or parties, but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make purchases that are more expensive and make sales cheaper than market prices.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi kredit fasilitas BNI.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.

Melalui surat tanggal 14 Mei 2018, BNI telah menyetujui untuk mencabut negative covenants yaitu pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun kepada para pemegang saham KSPD.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPD untuk bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2% maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp Nol dan Rp28.321.541.037. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
 - Pada bulan April 2016, Perusahaan kembali memperoleh pinjaman kredit *uncommitted loan* untuk modal kerja Perusahaan sebesar Rp 10.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,54% (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2018.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 tanggal 27 April 2018, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan untuk merestrukturisasi pinjaman pada Bank Bukopin ke dalam bentuk kredit angsuran dan perpanjangan pinjaman menjadi 60 bulan sejak tanggal restrukturisasi dengan bunga sebesar 11,50% (efektif) per tahun.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- *Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Allow other parties to use the company for the business activities of other parties.*
- *Paying off all or part of the Company's loans to the shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as BNI facility credit subordinated loans.*
- *Give loans to any party, including shareholders unless the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.*
- *Taking leases from leasing companies.*

Through a letter dated May 14, 2018, BNI has agreed to revoke negative covenants, namely the distribution of dividends or business profits (profits) in any form to KSPD shareholders.

PKPU Decree Results

Based on the decision on Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPD creditors for loan interest is still paid at 2%. December 31, 2021 and 2020 the amounting to IDR Zero and IDR 28.321.541.037 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. *The company obtained several facilities from Bukopin as follows:*
 - *In April 2016, the Company received an uncommitted loan for the Company's working capital in the amount of Rp10.500.000.000. This loan bears interest at 12,54% (floating) with a term of 24 months ending in April 2018.*
 - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 dated April 27, 2018, the Company has received approval to restructure loans to Bank Bukopin in the form of installment loans and loan extension to 60 months from the date of restructuring with an interest of 11,50% (effective) per year.*
 - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28,*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

2019, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 5.529 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m² yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas Perusahaan sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan Perusahaan dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

- b. KSPD memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
 - Pada bulan Maret 2015, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman kredit angsuran dengan maksimal pencairan sebesar Rp20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi pembangunan hotel di Yogyakarta, dikenakan bunga sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2023.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

2019, Bank Bukopin revised the installment schedule for loans obtained by Company.

This loan is guaranteed by:

1. Certified land owned by the Company covering an area of 5.529 m² located in Ungaran, Central Java.
2. HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m² located in Sleman, Special Region of Yogyakarta.
3. Personal guarantee on behalf of Josafat Kurniawan Hadi.
4. Guarantee of assets in the name of the Company and KSPD.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)(Continued)

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke *negative covenants* for the Company as follows:

- amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners
- payment of any remnants of the results of operations or distribution of the Company's reserve funds from time to time
- Entering new companies or enlarging their existing companies.

- b. KSPD obtained several facilities from Bukopin as follows:
 - In March 2015, KSPD obtained an installment loan facility with a maximum disbursement of Rp20.000.000.000. This loan facility is used for investment in hotel construction in Yogyakarta, subject to interest of 13,65% (*floating*) per year with a term of 96 months ending in March 2023.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk pembangunan tambahan serta pembelian dan pembangunan lahan parkir dengan plafon sebesar Rp5.000.000.000 dan Rp4.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2023.
- Pada bulan Juni 2016, KSPD mengubah pinjaman kredit angsuran dengan plafon sebesar Rp4.000.000.000 di atas menjadi Rp3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi Juni 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2018.

Pada bulan Juni 2017, pinjaman dengan plafon Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2025.

Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m² berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

Setelah restrukturisasi, jaminan atas pinjaman tersebut ditambah dengan 58 (lima puluh delapan) bidang tanah berstatus HGB seluas 5.529 m² berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua jaminan di atas juga meng-cover seluruh fasilitas pinjaman Perusahaan.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- *In October 2015, KSPD obtained an installment credit loan for additional construction and the purchase and construction of a parking space with a ceiling of Rp5.000.000.000 and Rp4.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (floating) per annum with a term of 96 months ending in October 2023.*
- *In June 2016, KSPD changed the installment loan with a ceiling of Rp4.000.000.000 becomes Rp3.000.000.000 and changed the amount due on October 2023 to June 2024. This loan bears interest at 13,53% (floating) per year.*

In October 2015, KSPD obtained an installment loan for working capital at the City One Hotel with a ceiling of Rp1.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (floating) per annum with a term of 36 months ending in October 2018.

In June 2017, the loan with a ceiling of Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 and Rp1.000.000.000 in the loan balance was combined to be restructured to a ceiling of Rp25.995.286.742, the interest was reduced to 11,48% (floating) per year and will mature in June 2025.

Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m² land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

After the restructuring, the collateral for the loan was added with 58 (fifty eight) lots of land which were owned by the Company with an area of 5.529 m² located in Ungaran, Central Java. All of the guarantees above also cover all of the Company's loan facilities.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas KSPD sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk di dalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan KSPD dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

Pada bulan Juli dan Oktober 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang belum dibayarkan untuk KSPD bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2%, maka pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang ke Bank Bukopin masing-masing sebesar Rp5.591.544.983 dan Rp6.455.869.476. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp38.000.000.000 dan tingkat bunga 13% per tahun (floating) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke *negative covenants* for KSPD as follows:

- amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners
- payment of anything from the remaining business results or distribution of KSPD reserve funds from time to time
- Entering new companies or enlarging their existing companies.

In July 2018 and October 2019, Bank Bukopin revised the loan installments schedule for loans obtained by KSPD.

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempted from unpaid loan interest for KSPD, the loan interest will still be paid at 2%, then on December 31, 2021 and In 2020, the outstanding debt to Bank Bukopin amounted to Rp5,591,544,983 and Rp6,455,869,476 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- In March 2016, the Company obtained a construction credit loan to finance the construction of the Amaya project from BTN in the amount of Rp38.000.000.000 and an interest rate of 13% per year (floating) with a period of 24 months ending in March 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie atas piutang terkait semua proyek The Amaya.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
- Merubah anggaran dasar Perusahaan terkait modal, kepemilikan dan pengurus.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membayar deviden Perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak lain.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga terhadap lokasi proyek ataupun terhadap Perusahaan
- Menggunakan rekening bank lain dalam rangka penjualan unit rumah yang dibiayai BTN.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan melakukan restrukturisasi kredit KMK Konstruksi BTN yang telah

didokumentasikan dalam akta No. 96 tanggal 30 Oktober 2017 dengan plafon sebesar Rp34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL
INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

This loan facility is secured by:

1. *The HGB of a status of land on behalf of the Company with 73 plots and area amounted to 12.986 m² located in Ungaran, Central Java.*
2. *Personal guarantee in the name of Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi and Herowiratno Gunawan.*
3. *Corporate guarantee on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Cessie over Trade receivable related all projects The Amaya.*

Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:

The Company is not allowed to:

- *Obtain credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and trade transactions.*
- *Bind themselves as guarantors of the debt.*
- *Amend the Company's articles of association associated with capital, ownership and board of commissioners and directors).*
- *Do a merger or acquisition.*
- *Pay Company's dividend.*
- *Dissolve the company and ask to be declared bankrupt.*
- *The Company rents out to other parties.*
- *Move the hand over in whatever form or by whatever name and in order to any third party whatsoever against the project location or against the Company*
- *Use other bank accounts in order the sale of housing units financed by BTN.*
-

In October 2017, the Company conducted a credit restructuring for KMK Construction BTN that had been

documented in deed no. 96 dated October 30, 2017 with a ceiling of Rp34.752.000.000 and the extension of time period to 24 months will fall due on March 24, 2020.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Lanjutan)

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018, BTN telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan bentuk/status hukum Perusahaan, penerbitan saham baru, pemindahan hak atas saham, penggunaan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai

dengan fasilitas kredit BTN, pembagian deviden, perubahan anggaran dasar, mengubah susunan dewan direksi dan dewan komisaris, penjualan maupun pembebanan hak jaminan (penjaminan) atas saham Perusahaan, pelaksanaan akuisisi maupun investasi/penyertaan pada perusahaan lain dan mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

Pada bulan November 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan November 2019. Pinjaman ini telah dilunasi oleh Perusahaan pada 19 Maret 2019.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPD ke BTN masing-masing sebesar Rp11.498.973.994 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pada bulan Juli dan Oktober 2019, fasilitas pinjaman di atas telah diperpanjang sampai tanggal 15 Oktober 2019 dan Oktober 2022.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(Continued)**

By letter dated August 14, 2018, the BTN had agreed to revoke negative covenants, namely a change of the form/the legal status of the Company, issuing of new shares, the transfer of rights to the shares, the Company's use of funds for purposes outside the business financed

by credit facilities BTN, payment of dividends, change of the articles of Association, change the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners, as well as the imposition of sales rights guarantee (guarantee) on shares of the company, the execution of acquisition or investment/ participation in other companies and made a covenant with the other party.

In November 2018, the Company obtained a credit loan of Rp14.400.000.000 with an interest rate of 8,95% per year (floating) with a period of 12 months ending in November 2019.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are exempted with unpaid loan interest. On December 31, 2021 and 2020, the KSPD debt balance to BTN is IDR 11,498,973,994 and IDR Zero respectively. The company is in the process of statement in obligation.

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)

In July 2016, the Company obtained a commercial loan facility from Bank Jateng for working capital of Rp43.000.000.000. This loan bears interest at 12% (floating) per year with a period of 36 months ending in July 2019.

In July and October 2019, the loan facility was extended until October 15, 2019 and October 2022.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 m², yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Piutang terkait proyek The Amaya Tahap 2.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan Bank Jateng tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1,2 kali. Perbandingan aset lancar dan hutang lancar (selain bagian hutang jangka panjang)
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,7 kali.
- *Loan to value* maksimal 80%.
- *DSCR* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak la
- Mengubah susunan pengurus perusahaan (Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan).
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng.
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atas saham perusahaan kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha usaha debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menerima pinjaman dari pihak manapun (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali berupa hutang pemegang saham dan/atau afiliasi serta pinjaman

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)

These loans are guaranteed by:

1. *The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m², located in Ungaran, Central Java*
2. *Personal guarantees on behalf of Mr. Johan Prasetyo Santoso, Mr. Josafat Kurniawan Hadi and Mr. Herowiratno Gunawan.*
3. *Assurance companies on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Receivable related projects The Amaya Phase 2.*

Based on credit agreement between the Company and Bank Jateng above, the Company is required to fulfill some requirements are as follows:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *The minimum current ratio is 1,2 times. Comparison of current assets and current debt (in addition to long-term debt)*
- *The maximum Debt to Equity Ratio is 2,7 times.*
- *Loan to value is up to 80%.*
- *DSCR minimum 100%*

Without written consent in advance, the Company is not allowed to:

- *Change the form and/or legal status of the Company, change the Articles of Association (except for capital increase), transfer shares of the company both between shareholders and to other parties.*
- *Change the order of the Company's Executive Boards (Board of Directors, Commissioners and share ownership of the Company).*
- *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng.*
- *Sell, guarantee the right and/or rent property, goods and collateral/stock over the company to anyone except in the framework of the activities of the debtor enterprise based on a reasonable assessment of the Bank Jateng.*
- *Receiving loans from any party (including issuing bonds), except in the form of shareholder debt and/or*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)

- dalam rangka transaksi usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada Bank Jateng, kepada pihak manapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama Debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan tindakan kepailitan.
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.
- Melakukan investasi yang melebihi *proceed* perusahaan (EAT + Depresiasi), kecuali untuk pembangunan proyek yang telah disetujui Bank Jateng.
- Mengubah bidang usaha.
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali di konversi menjadi modal yang dibuat secara Notariil.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang (termasuk bunga maupun biaya lainnya yang terkait dengan hutang tersebut) kepada pemegang saham dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi terhadap fasilitas Bank Jateng.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:
 1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang memiliki arti penting bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
 2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
 3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau
-

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)

- *affiliates and loans in order common business transactions and/or reasonable based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Committing as guarantor (borg), pledging assets in any form and purpose both for those who have not and / or have been pledged by the Debtor to Bank Jateng, to any party except in the context of reasonable Debtor main business activities based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Conduct liquidation or liquidation or act of bankruptcy action.*
- *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
- *Make an investment in excess of proceed company (EAT + Depreciation), except for construction projects that have been approved Bank Jateng.*
- *Change your line of business.*
- *Publish or sell shares unless converted into notarized capital.*
- *Pay off all or part of the debt (including interest and other costs associated with the debt) to shareholders and / or affiliated companies that have not or have been seized as subordinated loans to Bank Jateng facilities.*
- *Make an appointment and the transaction is not reasonable, but are not limited to:*
 1. *Hold or cancel a contract or agreement that has significance for the debtor with the other party and/or its affiliates which may affect the smooth running of the debtor's business.*
 2. *Conducting cooperation that can bring negative influence on activity of the debtor's business and threatens the sustainability of the business of the debtor.*
 3. *Hold a transaction with an individual or a party, but not limited to affiliated companies, in ways that are beyond the practices and habits that are reasonable and make a purchase the more expensive and make sales cheaper than the market price.*
- *Submit or transfer all or part of the rights and / or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and / or guarantee documents to other parties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)

- dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Melunasi atau membayar pokok dan atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/kredit/hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui Bank Jateng, akan tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham dan/atau afliasinya.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi operasional usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menarik kembali modal yang telah disetor.
- Menunggak kewajiban Bank Jateng serta kewajiban yang lainnya.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku. Melalui surat tanggal 22 Mei 2018, Bank Jateng telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* sebagai berikut:
 - a. Perubahan bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, perubahan anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain
 - b. Susunan pengurus dan kepemilikan saham Perusahaan
 - c. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng
 - d. Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun dalam rangka kegiatan usaha utama Perusahaan yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
 - e. Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain
 - f. Menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal yang dibuat secara notarial

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT ke Bank Jateng masing-masing sebesar Rp8.929.510.232 dan Rp11.782.872.666. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)

- *Pay off or pay principal and or interest charges and/or other charges for the loan/credit/debt to any other outside party approved Bank Jateng, but is not limited to shareholders and/or its affiliates.*
- *Providing a loan to another party, except in the framework of the operational business transactions that are prevalent and/or reasonable based on the Bank's assessment.*
- *Withdraw the paid in capital.*
- *Delinquent obligations of the Bank of Central Java and other obligations.*
- *Performing an action that violates a law and/or regulations in force*
By letter dated May 22, 2018, Bank Jateng has agreed to revoke negative covenants as follows:
 - a. *Changes in the form and/or legal status of the Company, amendments to the articles of association (except for capital increase), transfer of shares of the Company either between the shareholders as well as to any other*
 - b. *Management composition and share ownership of the Company*
 - c. *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng*
 - d. *Sell, guarantee the right and/or rent property, collateral goods and/or the company's stock to anyone within the framework of the main business activities of the Company are reasonable based on the assessment of Bank Jateng.*
 - e. *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
 - f. *Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial*

PKPU Decree Result

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT creditors are released with unpaid loan interest, so on December 31, 2022 and 2021, the balance of KSPT's debt to Bank Jateng amounted to IDR 8.929.510.232 and IDR 11,782,872,666 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)**

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2015.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m² yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
- Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
- Menjaminkan atau menggadaikan, menjual dan/atau mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijamin untuk fasilitas kredit ini.
- Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
- Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari Bank dan/atau lembaga keuangan lain.
- Pada bulan Maret 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan fasilitas sebesar Rp5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.732.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.068.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m² yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)**

The company obtained facilities from MAA as follows:

- In March 2014, the Company obtained a productive business loan facility from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of a *Revolving OLB* amounted to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2015.

This loan is secured by 2.637 m² of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.
- Acting as a guarantor for third party debt.
- Guarantee or mortgage, sell and/or transfer rights or lease/hand over to any third party land and/or building, items that have been guaranteed for this credit facility.
- Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.
- Receiving credit facilities in any form from the Bank and / or other financial institutions.
- In March 2015, commercial loan facilities from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of *Revolving OLB* were extended with a facility of Rp5.800.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp3.732.000.000 and Rudo of Rp 2.068.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.

This loan is secured by 2,637 m² of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT
BPR Rudo Indobank (“Rudo”) (Lanjutan)**

- Pada bulan Juni 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas ditingkatkan jumlah fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan Maret 2016, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas untuk fasilitas kredit sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000 diperpanjang hingga Maret 2017. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan April 2017, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas diturunkan fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp1.725.322.735
- Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 dan 175/PPK/MAA/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2019.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)(Continued)**

- In June 2015, commercial loan facilities from MAA as the Bank Leader and Rudo as Participating Bank in the form of *Revolving OLB*, increased the number of credit facilities to Rp7.000.000.000 with the distribution from MAA amounted to Rp4.500.000.000 and from Rudo amounted to Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m² located in Ungaran, Central Java.
- In March 2016, commercial loan facilities from MAA as Bank Leader and Rudo as Participating Banks in the form of *Revolving OLB* for credit facilities amounting to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000 extended until March 2017. This loan bears interest at 19% per annum. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m² located in Ungaran, Central Java.
- In April 2017, the loan credit facility from MAA as the Bank Leader and Rudo as the Participating Bank in the form of *Revolving OLB* reduced its credit facility to Rp4.843.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp3.117.995.000 and for Rudo amounted to Rp1.725.322.735. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2018.
- Based on Amendment to the Joint Financing Agreement for Credit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 and 175/PPK/MAA/III/2018 dated March 16, 2018, loan facilities from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* were extended with a 12-month period ending in March 2019.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR
Rudo Indobank (“Rudo”) (Lanjutan)**

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.256/PPK/MAA/III/2019 tanggal 22 Maret 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.022/PPK/MAA/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* diperpanjang dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Desember 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan 11 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.566 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Berdasarkan Perubahan Kredit No 141/PPK/MAA/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* untuk fasilitas kredit sebesar Rp3.803.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp2.447.983.000, dan RUDO sebesar Rp1.355.334.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun
- diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2020.

Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT ke PT BPR Mandiri Artha masing-masing sebesar Rp939.862.685 dan Rp2.199.862.685. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR
Rudo Indobank (“Rudo”)(Continued)**

- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.256/PPK/MAA/III/2019 dated March 22, 2019, the loan credit facility from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* was extended with a term of 3 months ending in June 2019. This loan bears interest at 21% per annum.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.022/PPK/MAA/VI/2019 dated June 19, 2019, the loan facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* was extended with a period of 6 months ending in December 2019. This loan bears interest at 21% per annum.

This loan is secured by 11 lots of land with HGB status in the name of the Company 1.566 m² located in Ungaran, Central Java.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.141/PPK/MAA/XII/2019 dated December 20, 2019, the productive business credit facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* for credit facilities amounting to Rp3.803.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp2.447.983.000 and for Rudo amounted to Rp1.355.334.735. This loan bears
- interest at 15% per annum with a term of 3 months ended in March 2020.

This loan is secured by 10 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 1.590 m² located in Ungaran, Central Java.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT's creditors are exempted from the unpaid loan interest. On December 31, 2022 and 2021, the balance of KSPT's debt to PT BPR Mandiri Artha is IDR939.862.685 and IDR2.199.862.685 . The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp1.900.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dengan jangka waktu 1 bulan yang berakhir pada bulan Februari 2018. Berdasarkan perjanjian kredit No. 24 tanggal 28 Februari 2018 dari Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notaris di Kabupaten Semarang, fasilitas pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada Bulan Mei 2018.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp1.700.000.000 yang digunakan untuk modal kerja (pembiayaan pengembangan proyek perumahan The Amaya). Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan November 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus legal SHGB seluas 99 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bungan pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPT ke BPR Rudo masing-masing sebesar Rp1.770.550.000 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

In January 2018, the Company obtained a working capital loan facility for property from Rudo amounting to Rp1.900.000.000. This loan bears interest at 18% per annum with a term of 1 month ending in February 2018. Based on the credit agreement No. 24 dated February 28, 2018 from Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notary in Semarang Regency, this loan facility has been extended and will mature in May 2018.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m² located in Ungaran, Central Java.

Based on a statement from BPR Rudo dated July 25, 2018, it was stated that the Company's loan to BPR Rudo amounting to Rp1.900.000.000 was paid in full on May 31, 2018.

In May 2018, a seasonal credit loan facility from BPR Rudo with a credit ceiling of Rp1.700.000.000 was used for working capital (financing the development of the Amaya housing project). This loan facility bears interest at 18% per annum and will mature in November 2018.

This loan is secured by 2 lots of land with legal status of SHGB covering an area of 99 m² located in Ungaran, Central Java.

In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.

PKPU Decree Results

Based on PKPU Decree Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are freed with unpaid loan interest. On December 31, 2021 and 2020, the balance of KSPT's debt to BPR Rudo amounted to IDR1,770,550,000 respectively. And IDR Zero. The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Mei 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp22.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp12.500.000.000 dengan bunga 9,48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

Pada bulan Februari 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp2.000.000.000 dengan bunga 15% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019. Fasilitas Pinjaman ini telah lunas pada bulan Juni 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m², 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m² dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m², seluruh bidang tanah tersebut berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan Juni 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp12.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2019. Namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 tidak ada perpanjangan atas pinjaman tersebut. Pada tanggal 29 Januari 2020, Koperasi Sekartama mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran (PKPU) atas utang senilai Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo (lihat Catatan 34).

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT Sekartama masing-masing sebesar Rp33.118.454.069 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)

In May 2018, the Company obtained a loan from Sekartama, which was used to repay the Company's loan from BPR Gunung Rizki, amounting to Rp22.500.000.000 with an interest of 13% per annum and will be due in May 2019.

In May 2019, the loan facility of Rp22.500.000.000 was extended until May 2020.

In December 2018, the Company obtained a loan from Sekartama amounting to Rp12.500.000.000 with an interest of 9,48% per annum and will be due in June 2019.

In February 2019, the Company obtained a loan from Sekartama in the amount of Rp2.000.000.000 with an interest of 15% per annum and will mature in June 2019. This loan facility has fully repaid in June 2019.

This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m², 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m² and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m², all of these area of land are located in Ungaran, Central Java.

In June 2019, the loan facility of Rp12.500.000.000 was extended until December 2019. However, as of December 31, 2019 there was no extension to the loan. On January 29, 2020, Koperasi Sekartama filed a petition for suspension of loan payment (PKPU) for loans worth Rp9.000.000.000 that were due (see Note 34).

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempt from unpaid loan interest. On December 31, 2022 and 2021, KSPT Sekartama's debt balance is IDR 33.118.454.069 and IDR. Zero respectively. The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

15. UANG MUKA PENJUALAN

15. UNEARNED REVENUES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Rumah tinggal	12.214.570.709	16.878.664.756	<i>Residential house</i>
Jasa manajemen	218.919.923	480.750.923	<i>Management service</i>
Jumlah	<u>12.433.490.632</u>	<u>17.359.415.679</u>	Total

16. UTANG AKRUAL

16. ACCRUED LIABILITIES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji dan tunjangan	1.114.516.393	-	<i>Loan interest payables</i>
Provisi	688.573.704	288.056.862	<i>Provisions</i>
Lain-lain	99.232.431	613.494.288	<i>Others</i>
Jumlah	<u>1.902.322.529</u>	<u>901.551.150</u>	Total

17. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

17. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jasa	153.859.697	110.173.455	<i>Services</i>
Uang titipan	105.393.602	165.823.109	<i>Deposited money</i>
Farida	-	-	<i>Farida</i>
Burhan Yose	-	1.234.765.322	<i>Burhan Yose</i>
Lain-lain	266.571.998	127.112.727	<i>Others</i>
Jumlah	<u>525.825.297</u>	<u>1.637.874.613</u>	Total

Utang Lain-Lain pihak ke tiga merupakan utang atas biaya jasa konsultan dan uang titipan konsumen.

Other payables to third parties represent payables for consulting fees and customer deposits .

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

18. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	<u>2022</u>
PPH pasal 21	9.260.215
PPH pasal 23	210.751.950
PPH pasal 4 ayat 2	39.810.150
PPH berdasarkan PP 46 (2003)	18.044.442
PPH pasal 29	31.459.112
PPN	2.892.497.995
Pajak final - perusahaan	16.874.951
Pajak pembangunan - entitas anak	187.950.195
Jumlah	<u><u>3.406.649.009</u></u>

b. Beban Pajak Final

	<u>2022</u>
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif yang berlaku	86.918.206
Beban Pajak Final Periode Berjalan	<u><u>86.918.206</u></u>

c. Beban Pajak Penghasilan

Beban/(manfaat) pajak Perusahaan terdiri dari beban/(manfaat) pajak penghasilan dan entitas anak.

Perusahaan mempunyai penghasilan yang sebelumnya dikenakan pajak final.

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk entitas anak dengan estimasi rugi fiskal pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Rugi sebelum pajak penghasilan	(8.073.802.919)
Beda temporer	
Imbalan pasca kerja	(269.006.386)
Beda tetap	
Jamuan dan representasi	16.948.375
Telekomunikasi	3.181.773
Hiburan	24.428.111
Pendapatan yang dikenakan Pajak Final	8.075.080.089
Perjalanan Dinas dan Transportasi	4.898.311
Pendapatan jasa giro	(3.286.468)
Estimasi Rugi Fiskal	<u><u>(221.559.114)</u></u>

18. TAXATION

a. Tax Payables

	<u>2021</u>	
	75.604.153	<i>Income tax article 21</i>
	209.772.134	<i>Income tax article 23</i>
	199.024.379	<i>Income tax article 4 verse 2</i>
	58.666.667	<i>Income tax PP 46 (2003)</i>
	-	<i>Income tax article 29</i>
	3.198.539.099	<i>Value added tax</i>
	342.482.192	<i>Final income tax - parent company</i>
	139.134.011	<i>Hotel and restaurants tax - subsidiaries</i>
Total	<u><u>4.223.222.635</u></u>	

b. Final Tax Expense

	<u>2021</u>	
	1.037.044.067	<i>Revenue subject to final tax on applicable rates</i>
Final Tax Expenses - Current Year	<u><u>1.037.044.067</u></u>	

c. Income Tax Expense

Group's tax expense/(benefit) consists of the company's tax expense/ (benefit) is subsidiaries.

The reconciliation between loss before income tax according to profit and loss statement and other comprehensive income of subsidiaries with estimated fiscal loss of subsidiaries in the periods ended December 31, 2022 and 2021 as follows:

	<u>2021</u>	
	(18.044.412.410)	<i>Loss before income tax</i>
		<i>Temporary difference:</i>
	116.439.778	<i>Employee benefits</i>
		<i>Permanent differences:</i>
	16.665.947	
	-	
	12.700.000	
	10.841.641.336	
	-	<i>Entertainment and representation</i>
	(920.197)	<i>Current account fee</i>
Estimated Fiscal Loss	<u><u>(7.057.885.546)</u></u>	

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

Berdasarkan perhitungan di atas, entitas anak mengalami rugi fiskal pada tahun 2022 dan 2021 sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

Pajak penghasilan badan tahun 2022 dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

d. Pajak Tangguhan

	1 Januari January 1, 2021	(Dibebankan)/ dikreditkan pada laporan laba rugi/(Charged to)/Credited to Profit and Loss	Dibebankan pada laba komprehensif lainnya/Charged to Other Comprehensive Income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/Adjustme nt of Tax Rate	Penyesuaian Pajak Tangguhan/Deferre d Tax Adjustment	31 Desember/Decem ber 31, 2022	
Akumulasi rugi fiskal	5.650.643.097	-	-	-	-	5.650.643.097	<i>Accumulated fiscal loss</i>
Rugi fiskal terpulihkan	-	266.423.390	-	-	(35.779.869)	230.643.521	
Liabilitas imbalan pasca kerja	93.826.886	(353.341.596)	-	-	-	(259.514.710)	<i>Employment benefits liabilities</i>
Jumlah aset pajak tangguhan	5.744.469.982	(86.918.206)	-	-	(35.779.869)	5.621.771.907	Total deferred tax asset

Manajemen KSPD berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan di atas tersebut dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

e. Pengampunan Pajak

Pada tahun 2016, Perusahaan dan KSPD telah mengikuti program pengampunan pajak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang "Pengampunan Pajak" (UU) yang berlaku efektif 1 Juli 2016. Pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkap aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di dalam

UU. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan Perusahaan sampai dengan tahun pajak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan meliputi pajak penghasilan serta pajak pertambahan nilai.

18. TAXATION (CONTINUED)

Based on the above calculation, subsidiaries had fiscal losses in 2022 and 2021 so that they were not subject to income tax.

Corporate income tax for the fiscal year 2022 was reported based on the above calculation.

d. Deferred Tax

KSPD management believes that the above deferred tax assets can be recovered through future taxable income

e. Tax Amnesty

In 2016, the Company and KSPD have followed the tax amnesty program as regulated in Law No. 11 of 2016 concerning "Tax Amnesty" (Law) which is effective July 1, 2016. Tax amnesty is the abolition of taxes that should be owed, not subject to tax administration sanctions and criminal sanctions in the field of taxation, by uncovering assets and paying ransom as stipulated in in law. d

The tax amnesty is granted for the Company's tax obligations until the tax year ended December 31, 2015 an includes income tax and value added tax.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

18. TAXATION (CONTINUED)

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:

	No. SKPP/ Certificate No.	Tanggal SKPP/ Certificate Date	Nilai Kas Yang Diungkapkan/ Disclosed Cash Value	
Perusahaan	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016/ August 11, 2016	150.202.800	Company
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016/ October 5, 2016	103.215.000	KSPD

Nilai kas yang diungkapkan dalam program pengampunan pajak tersebut dicatat sebagai tambahan modal disetor (dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha).

The cash value disclosed in the tax amnesty program is recorded as additional paid-in capital (in the consolidated statement of financial position of the Group)

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN

19. EMPLOYEE BENEFITS

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

The assumptions used are as follows:

	2022	2021	
Tingkat diskonto per tahun	7% - 7,2%	7,7% - 7,8%	Discount rate per year
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,0%	8,0%	Salary growth rate
Tingkat kematian	Indonesia - IV (2019)		Mortality rate (MR)
Tingkat cacat	0,02%		Disability rate
Tingkat pengunduran diri	5% sampai usia 30 tahun dan menurun hingga 0% pada usia 54 tahun/ 5% until 30 years and decreasing until 0% at age 54 years		Resignation rate
Usia pensiun	55 tahun/years		Retirement age

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)

19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)

a. Beban Imbalan Kerja

	2022
Biaya jasa kini	111.342.006
Biaya jasa lalu	(1.478.345.161)
Beban bunga	130.799.080
Jumlah	(1.236.204.075)

a. Employee Benefit Expenses

	2021	
	312.184.003	Current service cost
	-	Past service cost
	94.905.545	Interest cost
Total	407.089.548	Total

b. Kewajiban Imbalan Kerja

	2022
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	451.786.836
Jumlah	451.786.836

b. Employee Benefit Liabilities

	2021	
	1.868.558.223	Present value of employee benefit liabilities
Total	1.868.558.223	Total

c. Perubahan Pendapatan Komprehensif Lain

	2022
Saldo awal	(1.200.364.995)
Keuntungan/(kerugian) aktuarial pada liabilitas imbalan kerja	(174.317.361)
Kerugian aktuarial pada aset program	-
Saldo Akhir	(1.374.682.356)

c. Changes in Other Comprehensive Income

	2021	
	(1.231.821.197)	Beginning balance
	31.456.202	Actuarial gain/(loss) on employee benefit liabilities
	-	Actuarial loss on plan assets
Ending Balance	(1.200.364.995)	Ending Balance

d. Perubahan Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja

	2022
Saldo awal	1.868.558.223
Biaya jasa kini	111.342.006
Biaya Bunga	130.799.080
Biaya jasa lalu	(175.811.579)
Efek Curtailment	(1.395.312.356)
Pembayaran imbalan kerja	(6.250.000)
Keuntungan/(kerugian) aktuarial:	
Perubahan asumsi aktuarial	(81.538.538)
Penyesuaian	-
Saldo Akhir	451.786.836

d. Changes in Present Value of Employee Benefit Liabilities

	2021	
	1.430.012.474	Beginning balance
	312.184.003	Current service cost
	94.905.545	Interest cost
	-	
	-	
	-	Payment of employee benefits
	-	Actuarial loss
	31.456.201	Changes in actuarial assumption
	-	Adjustment
Ending Balance	1.868.558.223	Ending Balance

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)

e. Analisis Sensitivitas

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	2022		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	412.146.118	496.023.168	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	103.108.024	120.398.168	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	130.799.080	130.799.080	<i>Interest cost</i>
	2021		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.720.581.933	2.033.213.482	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	286.076.312	341.542.275	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	94.905.545	94.905.545	<i>Interest cost</i>

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan metode yang mengekstrapolasi dampak atas liabilitas manfaat pasti sebagai akibat perubahan atas asumsi utama yang muncul pada akhir periode pelaporan.

Hasil sensitivitas di atas menentukan dampak secara individu atas liabilitas manfaat pasti masing-masing program pada akhir periode.

Dalam kenyataannya, setiap program tergantung pada beberapa hal lain eksternal yang dapat menyebabkan liabilitas manfaat pasti bergerak baik searah maupun berlawanan, dan sensitivitas setiap program dapat berubah secara bervariasi dari waktu ke waktu.

19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)

e. Sensitivity Analysis

A one percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs:

The sensitivity analysis is carried out using a method that extrapolates the impact of the defined benefit liability as a result of changes in the main assumptions that emerge at the end of the reporting period.

The sensitivity results above determine the individual impact on the defined benefit liabilities of each program at the end of the period.

In reality, each program depends on a number of other external factors that can cause the defined benefit liability to move both in the same direction and in the opposite direction, and the sensitivity of each program can change from time to time.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

20. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris No.9 Tanggal 30 Desember 2020 oleh Retno Hertyanti, S.H.M.H, dalam pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Kota Satu Properti Tbk terjadi penambahan modal dari Bapak Anton disetor Perusahaan sebesar Rp1.250.000.000.. Dari modal dasar sebesar Rp.131,250,000,000 tersebut telah ditempatkan dan disetor sebagai berikut:

20. SHARE CAPITAL

Based on the Notary Deed No.9 dated 30 December 2020 by Retno Hertyanti, S.H.M.H, in the statement of the decision of the General Meeting of Shareholders of PT Kota Satu Properti Tbk, there was an additional paid-up capital from Mr. Anton of the Company amounting to IDR1,250,000,000. Of the authorized capital of IDR. 131,250,000,000, the subscribed and paid-up were as follows:

2022				
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of Share</i>	Seri Saham <i>Seri of Share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah Saham disetor <i>Paid of Shares</i>
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Kejaksanaan Agung (Wanaartha)	120.074.300	A	8,73%	12.007.430.000
Leo Agung Vito	161.048.400	A	11,71%	16.104.840.000
Nyaw Farida	97.689.600	A	7,10%	9.768.960.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	414.937.700	A	30,18%	41.493.770.000
Anton Stefan	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
Jumlah/ Total	1.375.000.000		100,00%	131.250.000.000

2021				
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of Share</i>	Seri Saham <i>Seri of Share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah Saham disetor <i>Paid of Shares</i>
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Kasim Prajitna	33.800	A	0,00%	3.380.000
Winda Susanti Kuswoyo	60.000.000	A	4,36%	6.000.000.000
Roy Wiryu Subrata	592.500	A	0,04%	59.250.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	733.123.700	A	53,32%	73.312.370.000
Anton Stefan	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
Jumlah/ Total	1.375.000.000		100,00%	131.250.000.000

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

21. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

	2022	2021	
Saldo awal	12.235.280.118	12.235.280.118	<i>Beginning balance</i>
Saldo akhir	12.235.280.118	12.235.280.118	<i>Ending balance</i>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

22. PENDAPATAN

22. REVENUES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penjualan Properti:			<i>Property Sales:</i>
Rumah tinggal	15.902.871.936	10.841.641.336	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	-	-	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>15.902.871.936</u>	<u>10.841.641.336</u>	<i>Sub total</i>
Pendapatan Hotel:			<i>Hotel revenues:</i>
Kamar	11.361.497.159	7.510.810.767	<i>Rooms</i>
Makanan dan minuman	2.436.495.557	1.665.951.011	<i>Food and beverages</i>
Lain-lain	352.152.114	1.087.895.112	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>14.150.144.830</u>	<u>10.264.656.890</u>	<i>Sub total</i>
Jasa manajemen	<u>2.111.211.797</u>	<u>366.560.481</u>	<i>Management services</i>
Jumlah	<u>32.164.228.563</u>	<u>21.472.858.707</u>	Total

23. BEBAN POKOK PENJUALAN

23. COST OF SALES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban Pokok Penjualan Properti :			<i>Cost of Property Sales:</i>
Rumah tinggal	11.065.708.745	9.808.832.966	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	319.077.550	319.077.550	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>11.384.786.294</u>	<u>10.127.910.516</u>	<i>Sub total</i>
Beban Pokok Pendapatan Hotel:			<i>Cost of Hotel revenues:</i>
Langsung	3.587.114.765	2.683.109.789	<i>Direct</i>
Penyusutan	4.184.512.163	4.218.957.847	<i>Depreciation</i>
Departemental	-	-	<i>Departemental</i>
Lain-lain	2	12.741.602	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>7.771.626.929</u>	<u>6.914.809.237</u>	<i>Sub total</i>
Beban Pokok Jasa Manajemen	<u>1.328.660.085</u>	<u>977.434.240</u>	<i>Cost of Management services</i>
Jumlah	<u>20.485.073.307</u>	<u>18.020.153.993</u>	Total

24. BEBAN PENJUALAN

24. SALES EXPENSES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Iklan dan promosi	1.000.647.386	471.846.981	<i>Advertising and promotions</i>
Komisi	175.283.515	89.286.304	<i>Comissions</i>
Perjalanan dinas dan transportasi	453.400	1.500.000	<i>Business travelling and transportations</i>
Jumlah	<u>1.176.384.301</u>	<u>562.633.285</u>	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

**25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE
EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji dan tunjangan	5.760.028.789	5.621.932.379	Salaries and allowances
Penghapusan Piutang	25.100.000	-	
Imbalan kerja	(1.236.204.075)	407.089.548	Employee Benefits
Penyusutan dan amortisasi	473.567.333	979.556.991	Depreciations and amortizations
Jasa profesional	411.470.282	402.822.843	Professional services
Sewa	265.899.629	305.466.507	Rent
Pajak dan perijinan	490.323.783	560.281.375	Tax and permits
Kantor	549.653.065	379.675.629	Office
Pemeliharaan dan perbaikan	326.738.860	243.435.344	Maintenance and repair
Keamanan dan kebersihan	25.851.128	23.125.000	Safety and cleanliness
Jamuan dan representasi	60.316.895	131.964.832	Entertainment and representation
Perjalanan dinas dan transportasi	243.997.579	185.038.424	Travelling and transportations
Asuransi	104.437.244	108.770.027	Insurance
Pelatihan	145.342.396	114.010.205	Training
Lain-lain	1.058.934.706	1.129.453.451	Others
Jumlah	<u>8.705.457.615</u>	<u>10.592.622.556</u>	Total

26. BEBAN KEUANGAN

26. FINANCIAL EXPENSES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban bunga	1.774.464.982	1.581.215.640	Interest expenses
Provisi	26.600.000	14.940.000	Provision
Beban administrasi bank	148.839.699	30.669.425	Bank administration
Jumlah	<u>1.949.904.681</u>	<u>1.626.825.065</u>	Total

27. LABA PER SAHAM

27. GAIN PER SHARE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:			Amount of profit used in the calculation of earnings per share
Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(8.115.994.350)</u>	<u>(16.787.861.962)</u>	Amount of net income attributable to parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>1.250.000.000</u>	<u>1.250.000.000</u>	Weighted average number of shares (in fully number of shares)
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(6,49)</u>	<u>(13,43)</u>	Earnings per share attributable to parent entity

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

28. PENDAPATAN/BEBAN LAIN-LAIN BERSIH

Pendapatan (beban) lain-lain merupakan penurunan atas nilai persediaan sebesar Rp7.425.933.199, (2021: Rp 9.303.646.591 penurunan atas nilai barter.), beban atas jasa manajemen sebesar Rp923.225.371 (2021: Rp366.560.481), dan pendapatan lainnya bersih Rp1.139.882.685 (2021: Rp512.430.284).

29. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

	2022		2021		
	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>	
Aset keuangan					Financial Assets
Kas	3.877.919.052	3.877.919.052	2.024.149.913	2.024.149.913	Cash
Piutang usaha - pihak ketiga	6.140.352.408	6.140.352.408	7.408.492.707	7.408.492.707	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi	-	-	-	-	Related parties
Pihak ketiga	2.720.549.240	2.720.549.240	2.876.465.635	2.876.465.635	Third parties
Jumlah	12.738.820.701	12.738.820.701	12.309.108.254	12.309.108.254	Total
Liabilitas keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	1.854.008.046	1.854.008.046	876.575.445	876.575.445	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	525.825.298	525.825.298	39.317.874.614	39.317.874.614	Other payables - third parties
Utang bank	102.376.388.650	102.376.388.650	119.980.498.875	119.980.498.875	Bank loan
Uang muka penjualan	12.433.490.632	12.433.490.632	17.359.415.679	17.359.415.679	Advance receivables
Utang akrual	1.902.322.539	1.902.322.539	901.551.156	901.551.156	Accrual
Jumlah	119.092.035.164	119.092.035.164	178.435.915.769	178.435.915.769	Total

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki

28. OTHER INCOME/(EXPENSE) NET

Other income (expense) represents a decrease in the value of inventories of Rp7,425,933,199 (2021: Rp 9,303,646,591 decrease in barter value), expense from management fees of Rp923.225.371 (2021: Rp366,560,481), and net other income IDR 1,138,614,414 (2021: IDR 512,430,284)

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:

Fair value is defined as the total where the instrument can be exchanged in short-term transactions between parties who wish and have adequate knowledge through

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan yang dipaksakan atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi yang sewajarnya.

Kelompok Usaha menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

- a. Kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan lancar lainnya, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - uang jaminan pelanggan, utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun dan liabilitas imbalan kerja mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- b. Piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - jaminan pelanggan dan aset dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan.

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

a reasonable transaction, other than in forced sales or liquidation sales. Fair value is obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

The Group uses the following hierarchy to determine the fair value of financial instruments:

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.*
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.*
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value cannot be observed.*

There are no financial instruments measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3. The methods and assumptions below are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

- a. *Cash, trade receivables, other receivables, other current financial assets, bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accrued costs, non-related related party payable, advances and guarantees received - customer security, long-term debt that is due in one year and employee benefits liabilities close to their carrying values because they are short-term.*
- b. *Other receivables, due from related parties, long-term debt after deducting part due in one year, due from related parties, advances and guarantees received - customer guarantees and financial assets and liabilities other long term. The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably because there is no fixed payment date, so they are measured at cost.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

- c. Nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.
- d. Utang bank dan lembaga keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan utama Perusahaan terdiri dari utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka, liabilitas imbalan kerja dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Tujuan utama dari liabilitas keuangan adalah untuk meningkatkan permodalan Perusahaan dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi. Perusahaan memiliki beberapa jenis aset keuangan, seperti kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lancar dan tidak

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya

Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

- a. Risiko mata uang asing

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

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

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

- c. *Fair value of advances received - customer guarantees and other non-current financial assets is determined by discounting future cash flows using the applicable interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity.*
- d. *Bank loans and other financial institutions is measured at amortized cost.*

The Company's main financial liabilities consist of bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accruals payable, non-trade related parties, advances, employee benefit liabilities and other long-term financial liabilities. The main objective of financial liabilities is to increase the capital of the Company in supporting operational and investment activities. The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties

30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES

non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.

The main risks of the Company's financial instruments are market risk (including foreign currency risk and commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. Management review and approved policies for managing each of these risks are explained in detail as follows:

- a. *Foreign currency risk*

The Company doesn't significantly use foreign currency because almost all transactions, business Company assets and liabilities are denominated in rupiah.

The Company's reporting currency is rupiah. The Company faces foreign exchange risk because of the costs of importing building equipment and supplies but this is not material, so the risks to foreign currencies, such as the United States dollar, are not significant.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

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

b. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan proyek pembangunan, modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Perusahaan kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga. Perusahaan mengelola tingkat suku bunganya dengan cara mengkombinasikan antara pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang.

c. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini, saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk

mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih. Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap property yang dibeli, maka Perusahaan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perusahaan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perusahaan berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)

The Company doesn't have a formal hedging policy for foreign exchange rates. If necessary, the Company will hedge to reduce the risk of foreign currency risk. Transactions in foreign currencies other than those related to routine operations are maintained at an acceptable minimum level.

b. Interest rate risk

The Company's interest rate risk mainly arises from loans for development project, working capital and investment purposes. Loans at various variable interest rates indicate the Company to the fair value of interest rate risk. The Company manages interest rates by combining loans with fixed and floating interest rates.

c. Credit risk

Credit risk faced by the Company comes from loans given to customers and tenants. To alleviate this risk, the balance of accounts receivable is monitored continuously to reduce the possibility of uncollectible receivables.

For customers who failed to pay against a property that was purchased, then the Company will not perform handover ownership of such property. As for tenants who rent arrears will be monitored from the deposit already received by the Company. So before the arrears became bigger than the warranty, needs to be taken actions, such as the termination of tenancy agreement and schedule a back payment. The Company's management is of the opinion that there is no significant concentration of risk on trade accounts receivable.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)**

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas, risiko kredit yang dihadapi Perusahaan timbul karena wanprestasi dan counter party. Perusahaan memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen kredit dengan risiko tinggi dan menempatkan kas dan setara kasnya hanya pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

d. Risiko Likuiditas

Perusahaan mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan kas dan setara kas, serta ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup.

Perusahaan secara regular mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan pengelolaan utang dan piutangnya.

Sedapat mungkin, Perusahaan memperoleh pendanaan baik dari pasar modal dan lembaga keuangan dan saldo portofolionya dengan pendanaan jangka pendek untuk mencapai pembiayaan yang efisien.

31. INFORMASI SEGMENT

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam usaha real estat dan hotel.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen yang dilaporkan:

- Pendapatan:
- Pengembang properti
 - Perhotelan
 - Lain-lain

**30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

In relation to credit risk arising from other financial assets which include cash and cash equivalents, the credit risk faced by the Company arises due to defaults and counter parties. The Company has a policy of not placing investments in high-risk credit instruments and placing cash and cash equivalents only with banks and other financial institutions that have a good reputation.

d. *Liquidity Risk*

The Company manages liquidity profile to be able to fund its capital spending and pay matured debt by maintaining sufficient cash and cash equivalents, as well as the availability of funding through committed credit facility amount.

The Company regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows and continues to maintain the stability of its liabilities and receivables management.

Wherever possible, the Company obtain funding either from the capital market and financial institutions and balances its portfolio with short-term funding in order to achieve an efficient financing.

31. SEGMENT INFORMATION

The Group is managed and classified in the real estate and hotel business.

The following is segment information based on reported segments:

- Revenue:*
- *Property developers*
 - *Hospitality*
 - *Others*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

31. INFORMASI SEGMENT (LANJUTAN)

31. SEGMENT INFORMATION (LANJUTAN)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

The following is segment information by business segment:

	2022				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	15.902.871.936	14.128.932.927	2.132.423.700	32.164.228.563	<i>Revenues</i>
Laba kotor	4.518.085.642	6.345.043.899	816.025.715	11.679.155.255	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	(6.008.477.740)	262.755.022	361.414.463	(5.384.308.256)	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(729.736.485)	-	-	(729.736.485)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	-	-	-	-	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(568.532.355)	(1.361.048.744)	(3.106.866)	(1.930.835.618)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(7.903.525.605)	(1.098.293.722)	360.159.943	(8.075.071.189)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	(98.547.434)	(17.175.399)	(115.722.833)	<i>Income tax benefits - net</i>
Rugi tahun berjalan	(7.903.525.605)	(1.196.841.156)	342.984.544	(8.190.794.022)	<i>Loss for the year</i>
Informasi Lainnya					<i>Other Informations</i>
Aset segmen	187.132.793.761	77.031.338.473	3.097.118.099	237.976.127.852	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	121.387.873.931	70.069.109.273	429.711.042	176.861.233.435	<i>Segmented Liabilities</i>
	2021				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	10.841.641.336	9.467.706.482	1.163.510.889	21.472.858.707	<i>Revenues</i>
Laba kotor	713.730.820	2.552.897.246	442.005.867	3.452.704.715	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	(11.845.653.167)	(3.392.693.948)	(79.524.388)	(15.317.871.503)	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(307.350.771)	-	-	(307.350.771)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	-	-	-	-	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(327.178.468)	(1.280.690.152)	(1.986.068)	(1.609.854.688)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(16.678.687.045)	(4.673.384.099)	(81.510.456)	(17.235.076.961)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	1.019.868.668	17.175.399	1.037.044.067	<i>Income tax benefits - net</i>
Rugi tahun berjalan	(16.678.687.045)	(3.653.515.431)	(64.335.057)	(16.198.032.894)	<i>Loss for the year</i>
Informasi Lainnya					<i>Other Informations</i>
Aset segmen	200.456.979.507	79.870.864.700	2.870.747.968	259.460.426.724	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	130.339.778.418	71.736.524.785	514.866.394	190.320.812.083	<i>Segmented Liabilities</i>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

32. PERJANJIAN PENTING

- a. Pada bulan Desember 2014, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode dari Desember 2014 - Januari 2018 dengan biaya sebesar Rp700.000.000.

Pada bulan Januari 2018, KSPD memperpanjang perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019 dengan biaya sebesar Rp500.000.000.

- b. Pada bulan Juli 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.
- c. Pada bulan November 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Pumomo untuk periode 15 Desember 2018 sampai dengan 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp150.000.000.
- d. Pada bulan Februari 2017, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2017 sampai dengan Februari 2019 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.
- e. Pada bulan Juli 2017, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan Cantel Spa dan Salon untuk periode Juli 2017 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Yogyakarta dan 60% untuk Cantel Spa dan Salon.
- f. Pada bulan Februari 2019, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2019 sampai dengan Februari 2021 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS

- a. In December 2014, KSPD signed a lease agreement for the All Stay Hotel Semarang parking lot with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period December 2014 - January 2018 at a cost of Rp700.000.000.

In January 2018, KSPD extended the Allstay Hotel Semarang parking lease agreement with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period January 2018 to January 2019 at a cost of Rp500.000.000.

- b. In July 2018, KSPD signed an agreement to lease the Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 - September 2021 at a cost of Rp250.000.000.
- c. In November 2018, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Pumomo for the period from 15 December 2018 to 14 December 2023 at a cost of Rp150.000.000.
- d. In February 2017, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period from March 2017 to February 2019 at a cost of Rp40.000.000.
- e. In July 2017, KSPD signed an agreement with Cantel Spa and Salon for the period July 2017 to June 2018 with the division of spa sales 40% for Allstay Hotel Yogyakarta and 60% for Cantel Spa and Salon.
- f. In February 2019, KSPD signed a lease agreement Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2019 to February 2021 at a cost of Rp40.000.000.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

32. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)

- g. Pada bulan Juli 2016, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2016 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. Pada bulan Juni 2018, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2018 – Juli 2020 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. Pada tanggal 1 Januari 2019, KSPD melalui Allstay Hotel Semarang dan Yogyakarta menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Kota Satu Manajemen.
- j. Pada bulan Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 – September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.
- k. Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 – 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp 750.000.000.
- l. Pada tanggal 30 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang dengan Bapak Resa Purnomo untuk periode 2023-2028 dengan biaya sebesar Rp 999.999.999
- m. Pada tanggal 29 Januari 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotek All Stay Semarang dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode 2021-2028 dengan biaya sewa sebesar Rp777.777.777 dan baru dibayarkan sebesar Rp222.222.222

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (LANJUTAN)

- g. In July 2016, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2016 to June 2018 with the distribution of spa sales 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. In June 2018, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2018 - July 2020 with the division of spa sales of 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. On January 1, 2019, KSPD through Allstay Hotel Semarang and Yogyakarta signed a hotel management agreement with PT Kota Satu Manajemen
- j. In July 2018, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 – September 2021 with a fee of IDR 250,000,000
- k. In November 2018, the Company signed a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 – 14 December 2023 with a fee of IDR 750,000,000.
- l. On December 30, 2020, the Company signed a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Resa Purnomo for the period 2023-2028 for a fee of Rp 999,999,999.
- m. On January 29, 2021, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period 2021-2028 with a rental fee of Rp. 777,777,777 and a new payment of Rp. 222,222,222

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)

33. KELANGSUNGAN USAHA

Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp60.623.374.350 pada tanggal 31 Desember 2022. Rencana manajemen untuk menghadapi hal tersebut dan memperbaiki kinerja adalah sebagai berikut:

1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun strategic house secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi
2. Mengurangi liabilitas
3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan recurring income
4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk land bank growth yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan.
5. Entitas anak yakni PT. Kota Satu Manajemen mengembangkan usaha jasa manajemen operator hospitality yang menyasar; hotel, hotel budget, rumah kos eksklusif, apartment, villa, dan rumah sewa dengan implementasi teknologi sistem informasi digital
6. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design rumah yang menerapkan konsep green living
7. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan second bekerjasama dengan pemilik property
8. Penerapan operation excellent tools (Balance score card dan model Risk management)

33. GOING CONCERN

The company recorded a loss of IDR60.623.374.350 as of December 31, 2022. Management's plan to deal with this and improve performance is as follows:

- 1. Perform efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance through organizational transformation and compiling a strategic house that is performance oriented and supported by utilizing of information and communication technology systems*
- 2. Reducing liabilities*
- 3. Renting out non-productive assets in order to generate recurring income*
- 4. Collaborating with investors for land bank growth and land management in strategic business areas to develop new projects in the property and hospitality business.*
- 5. Subsidiary, namely PT. Kota Satu Management is developing a targeted hospitality operator management business; hotels, budget hotels, exclusive boarding houses, apartments, villas and rental houses with the implementation of digital information system technology*
- 6. Expanding the housing market segment for the middle class market and lower middle class market by launching new types of houses and innovations in home designs that apply the concept of green living*
- 7. Developing a business selling second-hand property in collaboration with property owners*
- 8. Operation excellent tools application (Balance score card operation and risk management model)*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022
dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
*For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah)*

34. REKLASIFIKASI

Pada 31 Desember 2022, terdapat reklasifikasi atas akun Rekening Yang Dibatasi Penggunaannya menjadi akun Piutang Lain-lain Pihak Ketiga. Reklasifikasi tersebut merupakan dana escrow atas fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

35. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Laporan keuangan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 12 April 2023.

34. RECLASSIFICATION

As of December 31, 2022, there is a reclassification of the account that was restricted from being used as a Third-party Other Receivables account. The reclassification is an escrow fund for housing loan or Home Ownership Credit (KPR) facilities.

35. COMPLETION OF FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements have been completed and authorized for publication by the Board of Directors of the Company on April 12, 2023.

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN POSISI KEUANGAN -
INDUK SAJA

31 Desember 2022 dan 2021

(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION –
PARENT ONLY

December 31, 2022 and 2021

(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	2b, 3	1.492.981.404	1.365.523.822	Cash and cash equivalents
Rekening yang dibatasi penggunaannya	2c, 4	-	-	Restricted accounts
Piutang usaha	2d, 5	5.313.085.362	6.892.217.526	Trade receivables
Pihak berelasi	2d	13.231.263.396	10.365.331.528	Related parties
pihak ketiga	2d	2.519.480.448	2.742.269.758	Third parties
Persediaan real estat	2e, 6	125.239.565.997	146.178.959.781	Real estate inventories
Pajak dibayar di muka	13a	33.103.595	538.667.315	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	2h	500.594.272	639.212.803	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		148.330.524.475	168.722.182.533	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non Current Assets
Tanah untuk pengembangan	2f, 7	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank
Properti investasi - bersih	2j, 10	5.422.343.096	1.002.587.662	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2i, 9	3.270.347.153	3.414.483.926	Fixed assets - net
Investasi pada entitas anak	2g, 8	10.867.080.800	11.466.007.936	Investment in subsidiaries
Piutang Lain-lain		-	-	
Jumlah Aset Tidak Lancar		35.411.488.500	31.734.796.974	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		183.742.012.975	200.456.979.507	TOTAL ASSETS

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN POSISI KEUANGAN -
INDUK SAJA

31 Desember 2022 dan 2021

(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION –
PARENT ONLY

December 31, 2022 and 2021

(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

LIABILITAS DAN EKUITAS	Catatan/Notes	2022	2021	LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Short Term Liabilities
Utang usaha	11	1.172.796.190	214.846.508	Trade payables
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi		50.160.065.493	1.614.975.414	Related parties
Pihak ketiga		118.204.283	39.540.064.928	Third parties
Utang Leasing Pihak Ketiga		113.865.600	35.634.466	Short term lease debt
Utang akrual		131.678.272	5.703.154	Accrued payables
Utang pajak	13b	2.964.424.442	3.767.450.666	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	12	-	-	Loan payables - short term portion
Uang muka penjualan		12.214.570.709	16.878.664.756	Unearned Revenues
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		66.875.604.989	62.057.339.891	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Long Term Liabilities
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	12	54.172.472.665	66.826.582.890	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	14b	339.796.276	1.455.855.636	Employment benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		54.512.268.941	68.282.438.526	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas		121.387.873.930	130.339.778.417	Total Liabilities
Ekuitas				Equity
Modal saham	15	131.250.000.000	131.250.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor		5.239.652.800	5.239.652.800	Additional paid-in capital
Saldo laba/(defisit)		(74.135.513.756)	(66.372.451.711)	Retained earnings/(deficit)
Jumlah Ekuitas		62.354.139.044	70.117.201.089	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		183.742.012.975	200.456.979.507	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA INDUK SAJA
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan
2021
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME PARENT ONLY
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Pendapatan	15.902.871.936	10.841.641.336	Revenue
Beban pokok pendapatan	(11.384.786.294)	(10.127.910.516)	Cost of sales
Laba kotor	4.518.085.642	713.730.820	Gross profit
Beban penjualan	(1.073.968.252)	(515.805.845)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(3.822.011.826)	(5.445.723.850)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	15.412.127	16.050.181	Financial income
Beban keuangan	(583.944.481)	(343.228.649)	Financial expenses
Rugi Anak Perusahaan	(598.927.136)	(3.388.632.675)	Loss on subsidiaries
Pendapatan/(Beban) lain-lain - bersih	(5.630.583.304)	(7.407.726.257)	Other Income - net
Beban pajak final	(729.736.485)	(307.350.771)	Final tax expenses
LABA(RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(7.905.673.716)	(16.678.687.046)	PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan	-	-	
LABA(RUGI) PERIODE BERJALAN	(7.905.673.716)	(16.678.687.046)	PROFIT/(LOSS) OF THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali Imbalan pasca kerja	142.611.671	(36.957.984)	Remeasurement of post-employment benefits
LABA(RUGI) KOMPREHENSIF	(7.763.062.045)	(16.715.645.030)	COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS)

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INDUK SAJA
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 20212
dan 2021
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PARENT ONLY
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Modal saham / <i>Share capital</i>	Tambahkan modal disetor / <i>Additional share capital</i>	Saldo laba (defisit) / <i>Retained earnings (deficit)</i>	Jumlah ekuitas (defisiensi modal) / <i>Total equity (capital deficiency)</i>	
Saldo per 31 Desember 2020	131.250.000.000	5.239.652.800	(49.656.806.680)	86.832.846.028	Balance as of December 31, 2020
Rugi periode berjalan	-	-	(16.678.687.047)	(16.678.687.047)	<i>Issuance of shares from initial public offering</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(36.957.984)	(36.957.984)	<i>Profit for the year</i>
Saldo per 31 Desember 2021	131.250.000.000	5.239.652.800	(66.372.451.711)	70.117.200.997	Balance as of December 31, 2021
Rugi periode berjalan	-	-	(7.905.673.716)	(7.905.673.716)	<i>Loss of the year</i>
Rugi anak perusahaan tahun lalu	-	-	-	-	<i>Loss in subsidiaries prior year</i>
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	142.611.671	142.611.671	<i>Other comprehensive income for the year</i>
Saldo per 31 Desember 2022	131.250.000.000	5.239.652.800	(74.135.513.756)	62.354.139.044	Balance as of December 31, 2022

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN ARUS KAS INDUK SAJA
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan
2021
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS PARENT ONLY
For The Years Ended December 31, 2022
and 2021
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	12.214.570.709	16.878.664.756	Receipt from customers
Pembayaran kepada kontraktor	(10.943.867.779)	(5.637.552.839)	Payment to contractors
Pembayaran kepada pemasok	(10.753.386.598)	(10.070.494.526)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(2.089.507.049)	(1.625.938.888)	Payment to employees
Pembayaran bunga	(125.975.118)	(5.703.154)	Payment of interest
Pembayaran pajak penghasilan	(224.172.765)	(122.590.807)	Payment of income tax
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI	(11.922.338.600)	(583.615.458)	NET CASH FLOWS USED IN OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(272.496.112)	(1.192.991.937)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	-	589.077.862	Sale of fixed assets
Akuisisi Entitas Anak	(598.927.136)	(852.225.837)	Decrease in Investment in subsidiaries
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(871.423.248)	(1.456.139.912)	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Kenaikan/(penurunan) utang bank dan lembaga keuangan lainnya	(583.944.481)	(343.228.649)	Increase/(decrease in bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi	13.000.000.000	4.963.471.354	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga	1.579.132.164	51.620.301	
Pembayaran kepada pihak berelasi	(1.073.968.252)	(1.521.805.887)	Payment to related parties
ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	12.921.219.431	3.150.057.119	NET CASH FLOWS PROVIDED FROM/ (USED IN) FINANCING ACTIVITIES
KENAIKAN/(PENURUNAN) KAS BERSIH	127.457.583	1.110.301.748	NET INCREASER/(DECREASE) IN CASH
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.365.523.822	1.489.285.049	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEARS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1.492.981.405	1.365.523.822	CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEARS