Ordinan	2023	2022*	2022	2021
PENDAPATAN				
Pendapatan bunga dan pendapatan syariah	978.459	894.321	1.768.471	2.112.455
Pendapatan sekuritisasi	3.784	1.452	4.242	3.757
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi atas perubahan				
nilai wajar aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar				
melalui laba rugi	456	(776)	1.432	1.082
Keuntungan dari penjualan aset keuangan yang diukur pada				
nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	355	315	464	143
Pendapatan lain-lain - neto	1.446	1.717	3.753	6.679
TOTAL PENDAPATAN	984.500	897.029	1.778.362	2.124.116
BEBAN				
Beban bunga dan bagi hasil	(590.723)	(589.089)	(1.114.721)	(1.404.502)
Umum dan administrasi	(42.136)	(40.957)	(96.220)	(102.600
Gaji dan tunjangan	(38.929)	(39.165)	(70.883)	(69.780)
Cadangan kerugian penurunan nilai	(9.876)	5.444	21.874	16.302
TOTAL BEBAN	(681.664)	(663.767)	(1.259.950)	(1.560.580
ABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN FINAL				
DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	302.836	233.262	518.412	563.536
Beban pajak final	(24.825)	(26.680)	(57.158)	(68.973)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	278.011	206.582	461.254	494.563
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(34.773)	(12.362)	(43.569)	(34.640)
ABA BERSIH	243.238	194.220	417.685	459.923
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	675		(2.739)	892
Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai				
wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(529)		(698)	(313
Pajak penghasilan terkait	(33)		755	(164
	113		(2.682)	415
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				
Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan				
yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan				
komprehensif lain	780	(377)	(1.761)	(314
Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai				
wajar melalui penghasilan komprehensif lain	5.222	(792)	1.790	(891
Pajak penghasilan terkait	(1.149)		(393)	196
	4.853	(1.169)	(364)	(1.009
_aba (rugi) komprehensif lain, net setelah pajak	4.966	(1.169)	(3.046)	(594
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE TAHUN				
BERJALAN	248.204	193.051	414.639	459.329
Laba per saham				
Dasar (dalam nilai penuh)	19.003	22.579	36.963	50.472
Dilusian (dalam nilai penuh)	19.003	18,787	36,963	50.472

30 Jun

688.643

260.667

1.784.019

(3.984.877)

1.287.577

2.70 (19.48) (19.26) (10.95)

(6.74)

2.043.316

3.199.403

(4.121.581)

4.375.626

(2.429.594)

1.551.217

KETEBANGAN	30 Juni		31 Desember	
KETERANGAN	2023	2022*	2022	2021
Rasio Usaha (%)				
Pendapatan Pinjaman yang Diberikan terhadap Total Aset 1)	2,40	2,33	4,29	5,0
Pendapatan Pinjaman yang Diberikan terhadap Pinjaman yang Diberikan 2)	2,74	3,17	5,20	7,4
Laba Bersih terhadap Pendapatan atau Net Profit Margin (NPM)	24,71	21,65	23,49	21,6
Laba Sebelum Pajak Penghasilan terhadap Pendapatan	28,24	23,03	25,94	23,2
Laba Bersih terhadap Total Aset atau Return on Asset (ROA) 3)	0,71	0,64	1,27	1,3
Laba Bersih terhadap Total Ekuitas atau Retum on Equity (ROE) 4)	1,48	1,38	2,56	3,2
Laba Bersih terhadap Pendapatan Pinjaman yang Diberikan 5)	29,62	27,47	29,55	27,2
Beban terhadap Pendapatan Pinjaman yang Diberikan 6	83,02	93,88	89,12	92,4
Beban terhadap Total Pendapatan	69,24	74,00	70,85	73,4
Rasio Keuangan (X)				
Total Aset terhadap Total Liabilitas (Solvabilitas)	1,93	1,87	1,99	1,7
Total Ekuitas terhadap Pinjaman Yang Diberikan 7)	0,55	0,63	0,60	0,6
Total Pinjaman Berbunga terhadap Total Modal (Gearing Ratio) <sup>8)</sup>	1,38	1,49	1,29	1,8
Total Liabilitas Terhadap Total Aset	0,52	0,54	0,50	0,5
Debt to Equity Ratio 15)	1,38	1,49	1,29	1,8
Financing to Asset Ratio 9)	0,92	0,79	0,88	0,7
Networth to Paid-up Capital 10)	1,29	1,31	1,28	1,3
EBITDA (dalam miliar Rupiah) 12)	901	828	1.646	1.98
Interest Coverage Ratio 13)	1,55	1,35	1,41	1,4
Debt Service Coverage Ratio 14)	0,58	0,28	0,72	0,2
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pinjaman yang diberikan 11)	10,46	(1,46)	20,09	(9,16
Total Aset 11)	4,00	(10,00)	(2,28)	3,7
Total Liabilitas 11)	6,93	(17,52)	(15,23)	(5,41
Pendapatan Pinjaman Yang Diberikan 11)	16,14	(23,71)	(16,29)	(11,77
Total Pendapatan 11)	9.75	(25,46)	(16.28)	(9.56

Laba Sebelum Pajak Penghasilan 1

Uraian

Kas neto (digunakan untuk)/ diperoleh da

Kas neto digunakan untuk aktivitas investas Kas neto diperoleh dari/(digunakan untuk)

Saldo kas dan setara kas - awal

Saldo kas dan setara kas - akhir

ikan (penurunan) kas dan setara kas

Rasio-Rasio Keuangan dan Pertumbuhan

r syariah herhadap bata asad.

rayariah herhadap bata asad.

garaparah kentadap piniman yang dibenkan adalah batal pendapatah bunga pinjaman yang dibenkan kentadap piniman yang dibenkan adalah batal penansan yang harbadap pinjaman yang dibenkan adalah batal penansan yang harbadap pinjaman yang dibenkan adalah batal penansan yang harbadap pinjaman yang dibenkan kentadap batal penansan yang harbadap pinjaman yang dibenkan kentadap batal penansan penansan yang harbadap batal penansan penansan yang harbadap batal penansan penansan yang harbadap batal penansan yang dibenkan penansan yang dibenkan penansan yang dibenkan penansan yang dibenkan penansan yang batal penansan yang dibenkan penansan penansan yang dibenkan penansan yang d

rdberkan - selahi dikurangi cadangan kengilan perunara nilai.
Prijaman Berbungan jerahapa (bal Mosara Kangi) perunara nilai.
Prijaman Berbungan jerahapa (bal Mosara Kangi) perunara nilai.
Prijaman Berbungan jerahapa (bal Mosal (Gariany Ralio) menguhara rasio artara total elak-elak yang diterbikan, sukuk Mudhanabah dan jawis yang 30 uni 2023 dan 2022 8.3 To Besember 2022 dan 2022 methabap total elakhas yang dihatng menggunakan nata-dal kerimbang kangi dan selah dikurangan kangisan perunaran nilai dan elakhasi potal asat yang didangan kengian perunaran nilai dan elakhasi potal asat yang 20 juni 2023 dan 2022 8.3 To Besember 2022 dan 2022 dan 2022 8.3 To Besember 2022 dan 2023 dan 2022 2 dan 2022 2 dan 2022 3 dan 2022 2 dan 2022 3 dan 2023 da

imber 2022 den 2021.

International der State of State of

Tingkat Pemenuhan Rasio Keuangan Dalam Perjanjian Utang 
 Keterangan
 Persyaratan Kredit
 Tingkat Pemenuhan per Tanggal 30 Juni 2023

 Aset Lancar Terhadao Liabilitas Lancar
 Minimal 1 : 1
 3.57 : 1

PERSEROAN TELAH MEMENUHI RASIO TOTAL LIABILITAS/ JUMLAH EKUITAS YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG YANG TELAH DIUNGKAPKAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS AWAL

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI ASET KEUANGAN DALAM MATA UANG ASING YANG SIGNIFIKAN. PERSEROAN BERKEYAKINAN BAHWA RISIKO NILAI TUKAR MATA UANG TIDAK BERDAMPAK SIGNIFIKAN DALAM MEMPENGARUHI LAPORAN KEUANGAN

# ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan oleh manajemen atas kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroar dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan ikhtisar data keuangan penting, laporan keuanga beserta catatan atas laporan keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 3 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Jun 2023 dan 2022 (tidak diaudit) dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus Awal disusun dan disajikan sesuai dengar Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 (tidak diaudit) dan untuk tahun yang berakh ada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus

Awal, yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan untul periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus Awal, telah diaudit olel KAP Purwantono, Sungkoro & Surja ("KAP PSS") (Akuntan Penanggung Jawab: Yovita), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 02354/2.1032/AU.1/09/0242-2/1 XI/2023 tanggal 7 November 2023, dengan opini tanpa modifikasian dan paragraf tambahan yang terdiri dari: (i) paragraf "hal audit utama" yang mendeskripsikan: (a) penjelasan mengapa cadangai kerugian penurunan nilai atas pinjaman yang diberikan merupakan hal yang kami pertimbangkar sebagai salah satu hal yang paling signifikan dalam audit kami atas periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama, dan (b) bagaimana hal audit utama tersebut direspons dalam audit, da (ii) paragraf hal-hal lain mengenai: (i) tujuan penerbitan laporan auditor independen, (ii) penerbitan

kembali laporan auditor independen sehubungan dengan penerbitan kembali Laporan Keuanga Auditan 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, dan (iii) penyajian informasi keuangan Perseroan untul periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang tidak diaudit atau direviu.

Laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhi pada tanggal tersebut, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus Awal, telah diaudit olel KAP Purwantono, Sungkoro & Surja ("KAP PSS"), (Akuntan Penanggung Jawab: Muhammad Kurniawan), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntar Publik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 02353/2.1032 AU.1/09/0240-3/1/XI/2023 tanggal 7 November 2023 dengan opini tanpa modifikasian dan paragrai hal-hal lain mengenai tujuan penerbitan laporan auditor independen dan penerbitan kembali laporar auditor independen sehubungan dengan penerbitan kembali Laporan Keuangan Auditan.

### UMUM

Perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berkedudukan di Jakarta Selatan, yang didirikan dan diialankan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indol Perseroan didirikan khusus sebagai perusahaan pembiayaan sekunder peru kegiatan usahanya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Republi Indonesia No. 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan Perumahan yang diperbaharui lagi dengar Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian diperbaharui lagi dengan Peraturan Presiden No. 100 Tahun 2020 tentang Perubaha Ketiga atas Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan jo Peraturan Presiden No. 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomo 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Pendapatan terbesar Perseroan berasal dari pendapatan bunga dan pendapatan syariah, yang berkontribusi sebanyak masing-masing 99,39% dan 99,44% dari total pendapatan Perseroan untuk periode dan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022. Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp87.471 juta atau 9.75% dibandingkan dengan pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022. Sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp345.754 juta atau 16,28% dibandingkan dengan pendapatan untuk

tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Kegiatan ini sejalan dengan misi Perseroan, yaitu: membangun dan mengembangkan pasa pembiayaan sekunder perumahan, dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan kepemilikan, kepenghunian dan ketersediaan perumahan dan pemukiman yang terjangkau oleh masyarakat dan melaksanakan pembiayaan primer perumahan dan pemukimar berdasarkan penugasan pemerintah.

Untuk mendukung keberhasilan kegiatan usaha, Perseroan juga memberikan pendampingan kepada klien, terutama dalam rangka konsultansi. Hal ini sangat diperlukan mengingat produk usaha Perseroan belum banyak dipahami dengan baik oleh para pemangku kepentingan eksternal, sehingga diperlukan penjelasan melalui pendampingan.

#### ANALISA LAPORAN KEUANGAN a. Pertumbuhan Pendapatan, Beban dan Laba Bersih

Uraian	yang beral	Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Kenaikan / (Penurunan)
	2023	2022*	(%)	2022	2021	(%)
Total Pendapatan	984.500	897.029	9,75	1.778.362	2.124.116	(16,28)
Total Beban	(681.664)	(663.767)	2,70	(1.259.950)	(1.560.580)	(19,26)
Laba Bersih	243.238	194.220	25,24	417.685	459.923	(9,18)

#### Total Pendapatan

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022

Total pendapatan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp984.500 juta, yang mengalami peningkatan sebesar Rp87.471 juta atau naik 9,75% dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, yaitu sebesal Rp897.029 juta. Hal ini terutama disebabkan karena (1) kenaikan total *outstanding* penyaluran pinjaman per 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 30 Juni 2022 sehingga menghasilkan pendapatan bunga pinjaman yang diberikan yang lebih tinggi, (2) kenaikan pendapatan bunga atas efek-efek yang salah satunya berasal dari penambahan investasi SUN FR 91 pada bulan Agustus 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Total pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.778.362 juta, yang mengalami penurunan sebesar Rp345.754 juta atau turun 16,28% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yaitu sebesar Rp2.124.116 juta. Hal ini terutama disebabkan karena (1) realisasi pencairan pinjaman baru yang diberikan sebagian besar terjadi di semester II tahun 2022 sehingga pendapatan yang dihasilkan lebih rendah dibanding tahun sebelumnya, (2) terjadinya penurunan outstanding penyaluran pinjaman di awal tahun 2022 pada segmen komersial serta terdapat penurunan rata-rata bunga penyaluran pinjaman segmen komersial.

Penurunan pendapatan tercatat tidak terlepas dari kondisi dan tantangan yang dihadapi Perseroan selama tahun 2022. likuiditas perbankan yang masih tinggi dengan ditunjukan oleh pertumbuhan dana pihak ketiga dan kenaikan suku bunga acuan BI 7-days Reverse Repo Rate mendorong kenaikan suku bunga KPR yang mengakibatkan turunnya permintaan KPR di sektor primer sehingga refinancing perbankan dengan dana Perseroan menjadi menurun. Strategi Perseroan dalam merespon kondis tersebut diantaranya dengan perluasan produk pembiayaan komersil dengan produk-produk baru dan memperluas cakupan segmen mitra yang baru. Di tahun 2022, Perseroan bersinergi dengan mitra baru yaitu Bank Pengkreditan Rakyat dimana di tahun 2022 tercatat terdapat penyaluran pinjaman baru kepada 67 Mitra BPR/BPRS. Perluasan ini memang belum memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pendapatan Perseroan di tahun 2022 namun memiliki potensi dalam kontribusi pendapatan

#### Total Beban

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022

Total beban Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp681.664 juta, yang mengalami peningkatan sebesar Rp17.897 juta atau naik 2,70% dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, yaitu sebesar Rp663.767 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh (1) peningkatan beban bunga surat utang yang berasal dari bunga obligasi baru yang diterbitkan di bulan September 2022 dan Februar 2023, (2) Kenaikan beban cadangan kerugian penurunan nilai (CKPN) yang diakui pada tahun 2023 dimana terdapat perubahan rating dan penambahan counterpart baru

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang ada tanggal 31 Desember 2021

Total beban Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesai Rp1.259.950 juta, yang mengalami penurunan sebesar Rp300.630 juta atau 19,26% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yaitu sebesar Rp1.560.580 juta Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan beban bunga dan bunga bagi hasil karena adanya penurunan outstanding surat utang. Selama ini, surat utang menjadi salah satu sumber dana Perseroan yang digunakan dalam mendukung kegiatan penyaluran pinjaman. Turunnya bunga surat utang tidak terlepas dari strategi Perseroan dalam penerbitan surat utang di bulan September 2022 sehingga pengakuan surat utangnya belum terelasi secara penuh. Laba Bersih

#### Periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022

Laba bersih Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp243.238 juta, yang mengalami peningkatan sebesar Rp49.018 juta atau naik 25,24% dibandingkan dengan periode enam bulan sebelumnya yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, vaitu sebesar Rp194,220 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh pertumbuhan pendapatan bunga di periode Juni 2022.

#### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang ada tanggal 31 Desember 2021

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp417.685 juta, yang mengalami penurunan sebesar Rp42.238 juta atau turun 9,18% dari tahun sebelumnya, yaitu sebesar Rp459.923 juta. Penurunan tersebut terutama karena pendapatan penyaluran pinjaman engalami penurunan seiring dengan penurunan outstanding di awal tahun 2022 pada segmen komersial. Hal tersebut teriadi sebagai dampak pandemi Covid 19 yang menyebabkan tingkat likuiditas pasar primer yang masih cukup tinggi. Strategi dalam menghadapi kondisi tersebut, Perseroan memperluas kegiatan usaha dalam rangka implementasi perluasan mandat seperti pengembangan produk-produk baru dan bersinergi dengan mencakup mitra-mitra baru terkait refinancing KPR . Selain itu, Perseroan juga melakukan penguatan pasar pembiayaan primer melalui penyelengga Pendidikan dan pelatihan standardisasi SOP KPR kepada mitra di pasar primer.

# b. Pertumbuhan Aset, Liabilitas, Dana Syirkah Temporer dan Ekuitas

	(dai	am jutaan Rupiah, kecu	ali dinyatakan lain,
Uraian	30 Juni	31 Desem	ber
	2023	2022	2021
Total Aset	34.275.034	32.957.132	33.727.365
Total Liabilitas	17.689.860	16.536.625	19.506.506
Jumlah Dana Syirkah Temporer	100.000	100.000	200.010
Total Ekuitas	16.485.174	16.320.507	14.020.849

#### Aset Total Ase

Tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2022

Total aset Perseroan tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp34.275.034 juta, mengalami peningka sebesar Rp1.317.902 juta atau sebesar 4,00% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2022, yaitu sebesar Rp32.957.132 juta. Hal ini disebabkan oleh penerbitan surat utang obligasi pada bular Februari 2023 yang digunakan untuk penyaluran pinjaman baru dan penempatan deposito < 3 bulan Tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021

Total aset Perseroan tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp32.957.132 juta, mengalam penurunan sebesar Rp770.233 juta atau sebesar 2.28% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021, yaltu sebesar Rg33.727.365 juta. Hal ini disebabkan oleh karena penurunan kas dan setara kas serta deposito berjangka yang sebagian digunakan untuk penyaluran pinjaman dan pelunasan surat utano

#### Liabilitas, Dana Syirkah Temporer, dan Ekuitas **Total Liabilitas**

# Tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2022

Total liabilitas dan total dana syirkah temporer Perseroan tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp17.789.860 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp1.153.235 juta atau sebesar 6,93% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2022, yaitu sebesar Rp16.636.625 juta. Hal ini disebabkan oleh penerbitan obligasi di bulan Februari 2023 sebesar Rp2 triliun di samping terdapai pelunasan obligasi sebesar Rp200 miliar di bulan yang sama

# Tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021

Total liabilitas dan total dana syirkah temporer Perseroan tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesa Rp16.636.625 juta, yang mengalami penurunan sebesar Rp3.069.891 juta atau turun 15.588 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021, yaitu sebesar Rp19.706.516 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh adanya jatuh tempo surat utang sebesar Rp6.300.080 juta yang tidak sebesar jumlah pencairannya di tahun 2022. Hal tersebut dipengaruhi oleh belum diterbitkan kembali surat utang oleh Perseroan dikarenakan likuiditas cukup tinggi yang dinilai masih mencukup kebutuhan penyaluran pinjaman 2022.

# Total Ekuitas

Tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2022 Total ekuitas Perseroan tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp16.485.174 juta, mengalam ingkatan sebesar Rp164.667 juta atau sebesar 1,01% dibandingkan dengan tanggal 31 Desi 2022, yaitu sebesar Rp16.320.507 juta. Hal ini disebabkan oleh penambahan saldo laba belun ditentukan penggunaanya yang berasal dari laba tahun berjalan 2023 sebesar Rp243.238 juta disamping terdapat pembayaran dividen yang dilakukan sebesar Rp83.537 juta.

Tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021 Total ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp16.320.507 juta, yang mengalami peningkatan sebesar Rp2.299.658 juta atau sebesar 16,40% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021, vaitu sebesar Rp14.020.849 juta. Hal ini disebabkan oleh Penyertaa l Negara ("PMN") sebesar Rp2.000.000 juta dan peningkatan saldo laba yang berasal dari laba

bersih tahun berjalan di tahun 2022. Penyertaan Modal Negara ini digunakan oleh Perseroan sebagai

#### sumber dana dalam penyaluran pinjaman segmen FLPP c. Rasio Keuangan Perseroan

(1) Likuiditas Likuiditas adalah kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pende yang dapat diukur dengan membandingkan antara total aset lancar terhadap total liabilitas lancar. Tingkat likuiditas Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 357,05% 342,52% dan 210,32% (tidak diaudit). Kenaikan tingkat likuiditas periode 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022 didorong oleh adanya kenaikan penyaluran pinjaman lancar pada per periode Juni 2023 di samping terdapat penurunan liabilitas lancar yang berasal dari pelunasan surat utang pada bulan

(2) Solvabilitas Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan untuk memenuhi semua liabilitasnya yang dapat diukur dengan membandingkan antara total aset terhadap total liabilitas n dana syirkah temporer. Tingkat solvabilitas Perseroan pada tanggal-tangga 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 1,93x 1,99x dan 1,73x (tidak diaudit). Penurunan rasio solvabilitas tersebut terutama disebabkan total aset yang kenaikannya tidak sebandingkan dengan kenaikar liabilitas pada periode 30 Juni 2023. Per 30 Juni 2023, kenaikan aset 4,00% lebih kecil dibandingkan kenaikan liabilitas yang mencapai 6,97% dibandingkan periode 31 Desember 2022.

(3) Imbal Hasil Ekuitas Imbal Hasil Ekuitas atau Return on Equity (ROE) adalah kemampuan Perseroar untuk menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan, yang diukur dari perbandingan antara laba bersih dengan ekuitas. ROE Perseroan pada tanggal-

tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Juni 2022 masing-masing adalah sebesar 1,48% dar 1,38% (tidak diaudit). Kenaikan ROE didorong oleh pencapain laba tahun berjalan per 30 Juni 2023 sebesar Rp243.238 juta disamping belum terdapat penambahan modal disetor hingga 30 Juni 2023.

(4) Imbal Hasil Investas

Imbal Hasil Investasi atau Return on Asset (ROA) adalah kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba bersih dari aset yang dimiliki, yang diwukur dari perbandingan antara laba bersih dengan total aset. ROA Perseroan pada tanggaltanggal 30 Juni 2023 dan 30 Juni 2022 masing-masing adalah sebesar 0,71% dan 0,64% (tidak diaudit). Kenaikan ROA didorong oleh meningkatnya total *outstanding* penyaluran pinjaman pada 30 Juni 2023 dibandingkan 30 Juni 2022 sehingga meningkatkan laba bersih Perusahaa

(5) Gearing Ratio

Sesuai dengan peraturan yang tertuang dalam KMK No. 84/PMK.012/2006 pada Bab VII. pasal 25 ayat 3 tentang tingkat kesehatan perusahaan pembiayaan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan diukur dengan gearing ratio setinggi-tingginya 10 kali. Gearing Ratio Perseroan berturut-turut pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 1,38x, 1,29x dan 1,80x (tidak diaudit). Hal ini membuktikan bahwa Perseroan telah memenuhi tingkat kesehatan perusahaan pembiayaan sebagaimana dipersyaratkan oleh KMK dan OJK.

## d. Belania Modal

Penambahan aset tetap (capital expenditure), diluar aset dalam pembangunan, Perseroan pada tanagal-tanagal yang berakhir per 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masinging adalah sebesar Rp4.143 juta, Rp12.255 juta dan Rp11.089.

Sumber dana pembelian belanja modal bersumber dari kas Perseroan. Perseroan tidak memiliki transaksi hedging, kebutuhan mata uang asing lebih kepada kebutuhan operasional Perseroan yang tidak material. Sampai dengan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, tidak terdapat pelian barang modal yang tidak sesuai dengan tujuan Perse

#### e. Analisis Arus Kas

Arus kas masuk terutama berasal dari PMN dan penerimaan dana dari pinjaman yang jatuh tempo penerbitan surat utang maupun dari pinjaman bank serta pendapatan operasional dan investasi yang dilakukan Perseroan. Sedangkan arus kas keluar terurama berasal dari pelunasan surat utang aupun pinjaman bank yang jatuh tempo serta beban operasional termasuk pajak dan divider Perseroan selalu berupaya mempertahankan likuiditas untuk memenuhi seluruh kewajiban keuangannya serta untuk memenuhi kebutuhan debitur.

Keterangan selengkapnya mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen dapat dilihat pada Bab VI Prospektus Awal.

#### FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan usahanya Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dan dipersiapkan penanganannya dengan baik. Risiko-risiko berikut telah diurutkan berdasarkan risiko yang memiliki bobot tertinggi sampai terendah adalah

sebagai berikut: Risiko Utama Yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

Risiko utama yang dihadapi oleh perseroan adalah risiko kredit sehubungan dengan kelancaran pembayaran kembali pokok dan/atau bunga penyaluran piniaman yang apabila jumlah kredit yang tidak dapat dikembalikan cukup material, dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan keberlanjutar usaha Perseroan.

Risiko Usaha Yang Bersifat Material Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha Dan Kondisi Keuangan Perseroan

- Risiko Pasar
- Risiko Likuiditas Risiko Stratejik
- Risiko Kepatuhan Risiko Hukum
- Risiko Operasiona Risiko Reputasi
- Risiko Keuangan Risiko Fraud
- Risiko Yang Bersifat Eksternal Risiko Peraturan / Regulasi
- Risiko Makro Ekonomi Risiko Lingkungan Risiko Sosial
- Risiko Investasi Bagi Investor
- Risiko Gagal Bayar Risiko Likuiditas

Keterangan selengkapnya mengenai Faktor Risiko dapat dilihat pada Bab VII Prospektus Awal

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, Perseroan menyatakan bahwa tida terdapat kejadian dan transaksi penting yang memiliki dampak material terhadap kondisi keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan-laporan auditor independen tertanggal 7 November 2023 atas laporan keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang perlu diungkapkan dalam Prospektus Awal.

Laporan keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus Awal, telah diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Suria ("KAP PSS"), (Akuntan Penanggung Jawab: Yovita), auditor dependen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan opini tanpa modifikasian dan paragraf hal lain mengenai tujuan penerbitan laporan-laporan auditor independen. Laporan auditor independen atas laporan keuangan Perseroan pada tanggal tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 juga berisi paragraf hal lain mengenai informasi keuangan Perusahaan yang terdiri dari laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan informasi penjelasan lainnya, yang disajikan sebagai angka-angka komparatif terhadap laporan keuangan Perusahaan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, tidak diaudit atau direviu serta paragraf "Hal Audit Utama" mengenai cadangan kerugian penurunan nilai atas pinjaman yang diberikai

Laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus Awal, telah diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja ("KAP PSS"), (Akuntan Penanggung Jawab: Muhammad Kurniawan), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian dan paragraf hal lain mengenai tujuan penerbitan laporan

#### KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

# Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan yang didirikan berdasarkan Akta No. 59 tanggal 22 Juli 2005 dengan nama PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), dan dijalankan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perseroan didirikan khusus sebagai perusahaan pembiayaan sekunder mahan yang izin kegiatan usahanya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah dengan Peraturan Republik Indonesia No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahar dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 100 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Perumaha Sekunder Perumahan

Berdasarkan Akta No.16 tanggal 15 November 2022 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie

- Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta: 1. Perseroan mempunyai maksud dan tujuan untuk
- a. membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan kepemilikan, kepenghunian, dan
- ketersediaan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh masyarakat, dan b. melaksanakan pembiayaan primer perumahan dan permukiman berdasarkan penugasan
- 2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pembiayaan sekunder perumahan (Kode KBLI 64992) berdasarkan prinsip konvensional dan/atau prinsip syariah sebagai berikut:
- a. membeli kumpulan aset keuangan dari kreditor asal, yang dapat dicatat dalam laporan keuangan Perseroan hingga memenuhi kelayakan ekonomis untuk disekuritisasi;
- b. menerbitkan efek beragun aset berbentuk surat partisipasi; menunjuk SPV untuk membeli aset keuangan dari kreditor asal dalam transaksi penerbitan efek beragun aset berbentuk surat utang: dan
- melaksanakan penugasan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) hurut b, setelah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham.
- Dalam rangka mendorong pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan secara berkelanjutan, Perseroan
- memberikan fasilitas pinjaman kepada lembaga keuangan yang memberikan kredit/ pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan/atau permukiman dalam rangka keberlanjutan kepemilikan, kependhunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau nan antara lain: pembiayaan pemilikan rumah, pembiayaan pembangunan rumah diatas lahan milik sendiri, pembiayaan perbaikan/ renovasi rumah, pembaiayaan pembangunan proyek perumahan dan/atau proyek rumah susun guna mendukung ketersediaan perumahan dan permukiman, pembiayaan mikro perumahan (micro housing finance), pembiayaan pelepasan rumah (reverse mortgage), pembiayaan rumah denga skema sewa-beli, dan pembiayaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dibidang perumahan dan permukimar
- meningkatkan kapasitas pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan pembiayaar perumahan dan/atau permukiman; dan
- melakukan kegiatan lain di bidang pembiayaan perumahan dan/atau permukiman sepanjang telah mendapat persetujuan pemegang saham
- Selain kegiatan usaha tersebut pada ayat (2) dan ayat (2a), Perseroan dapat pula melakukar kegiatan berdasarkan prinsip konvensional dan/atau prinsip syariah sebagai berikut:
- a. menerbitkan Surat Utang, Surat Partisipasi, dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan
- ketentuan peraturan perundang-undangan mengeluarkan jaminan dan dukungan kredit (credit enhancement); melaksanakan fungsi sebagai Koordinator Global:
- melaksanakan fungsi sebagai Penata Sekuritisasi;
- melakukan penyertaan langsung pada badan usaha yang kegiatannya mendukung keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk juga badan usaha dalam bidang pemberian fasilitas penjaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang saham;
- menempatkan dana dalam bentuk surat berharga negara, surat berharga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, deposito dan/ atau instrumen keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan:

g. melakukan pembelian Efek Beragun Aset.

Anggaran Dasar perubahan terakhir Perseroan berdasarkan Akta No. 16 tentang Pernyataar Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Di Luar Rapat Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial tanggal 15 November 2022 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handarie Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta. Perubahan tersebut berkenaan Pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (2), dan Pasal 4 ayat (3). Akta No. 16 tanggal 15 November 2022 telah mendapat Persetujuan ri Kementerian Hukum dan HAM No. AHU-0083465.AH.01.02.TAHUN2022 Tentang Persetujuar Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana asial tanggal 17 November 2022 dan telah masuk Daftar Perseroan No. AHU 0231467.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 17 November 2022. Akta No. 16 tanggal 15 November 2022 merupakan pelaksanaan dari Keputusan Menteri Keuangan No. 432/KMK.06/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke Dalam Modal Saham dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial.

Tidak terdapat kejadian penting yang diakibatkan dari kepailitan, peristiwa terjadinya keadaan di bawah pengawasan kurator dalam kaitannya dengan proses kepailitan atau penundaan kewajibar pembayaran utang, atau proses yang sejenis yang menyangkut Perseroan yang berdampak signifikan terhadap Perseroan. Tidak terdapat kejadian penting yang diakibatkan dari restrukturisas penggabungan, pengambilalihan, pemisahan, atau peleburan yang dilakukan oleh Perseroan. Tidak terdapat aset yang material yang dibeli dan/atau dijual di luar kegiatan usaha utama Perseroan. Tidak terdapat perubahan kegiatan usaha termasuk perubahan nama dan Pengendali. Tidak terdapat penambahan sarana produksi yang penting atau penggunaan teknologi baru.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai

V-t	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham			
Keterangan	Jumlah Saham	Persentase (%)		
Modal Dasar	4.000.000	4.000.000.000.000		
Modal Ditempatkan dan Disetor				
Penuh				
<ul> <li>Negara Republik Indonesia</li> </ul>	1.000.000	1.000.000.000.000	100,00	
Saham Dalam Portepel	3.000.000	3.000.000.000.000		

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris dan Direksi diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan, dengan tidak mengurangi hak dari RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) untuk sewaktu-waktu dapat memberh sebelum masa jabatan berakhir.

Susunan Pengawas dan Pengurus Perseroan yang berlaku pada tanggal Intam ini diterbitkan adalah berdasarkan Akta No. 11 tentang Pernyataan Keputusan Tanpa Rapat Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta jo Akta No. 21 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Di Luar Rapat Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial tanggal 11 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handar Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta jo Akta No. 05 tanggal 17 Juli 2023 yang dibuat dihadapan Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., Notaris di Jakarta, Perubahan ini telah dilaporkan pada OJK dalam Surat No S-1451/DIR/SMF/VII/2023 Tanggal 21 Juli 2023 yaitu sebagai berikut:

Dewan Komisari Nufransa Wira Sakti Komisaris Utama Dedy Supriadi Priatna Komisaris Independen Direktur Utama Ananta Wiyogo Direktur Heliantop

Bonai Subiakto

Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tersebut di atas telah diangkat secara sah sesuai dengan Anggaran Dasar dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2015 Tentang Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bawah Pembinaan Dan Pengawasan Menteri Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 197/PMK.06/2019 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Komisaris Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bawah Pembinaan dan Pengawasan Menteri Keuangan

### 3. Kegiatan Usaha dan Prospek Usaha

Kegiatan Usaha Kediatan usaha utama Perseroan adalah membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia. Dalam menjalankan upayanya, Perseroan melakukan:

Program sekuritisasi Perseroan dapat berperan sebagai koordinator global, penata sekuritisasi atau pendukung kredit

Direktur

untuk melaksanakan transaksi sekuritisasi atas aset portofolio KPR yang dimiliki oleh lembaga penyalur KPR Program penyaluran pinjaman/pembiayaan Perseroan memberikan pinjaman dan/atau penyaluran pembiayaan jangka menengah/panjang

dengan underlying portofolio KPR. Pinjaman tersebut di antaranya dijamin dengan hak tagih KPR, hak tanggungan atas agunan yang melekat dan/atau hak recourse untuk mengganti jaminan KPR yang memburuk. Kegiatan penerbitan surat utang dan/atau sukuk

Salah satu alternatif sumber dana Perseroan selain Penambahan Modal Negara, Perseroan melakukan penerbitan surat utang dan/atau sukuk dalam mendukung kegiatan sekuritisasi dan penyaluran piniaman/pembiayaan Di samping itu, dengan total nilai saham Perseroan sebesar Rp12,8 triliun atau 100% (seratus en) dimiliki oleh Pemerintah, dengan modal sebesar Rp7,8 triliun merupakan Pena

Modal Pemerintah ("PMN") yang khusus diperuntukkan untuk penyaluran KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ("KPR FLPP"). Dengan status BUMN dan kepemilikan penuh Pemerintah Indonesia, Perseroan tidak hanya berorientasi mencari keuntungan, tetapi juga menjalankan mandatnya sebagai Special Mission Vehicle ("SMV") dan fiscal tools Pemerintah yakni berperan dalam mendukung program-program Pemerintah khususnya pada sektor perumahan. Salah satu tugas khusus Perseroan sebagai SMV dan *fiscal tools* Pemerintah yakni program KPR FLPP, di mana Perseroan telah berkontribusi dalam menurunkan beban fiskal Pemerintah

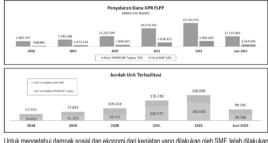
Mandat yang diberikan pada Perseroan atas KPR FLPP berlandaskan surat Kementerian Keuangan . S-162/MK.6/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Penurunan beban fiskal dalam KPR FLPP dan Subsidi Selisih Bunga ("SSB"), Pemerintah melalui Kementerian Keuangan, selaku pemegang saham Perseroan, mendorong Perseroan untuk dapat berkontribusi dalam program sejuta rumah melalui program KPR FLPP dan SSB tersebut.

Sesuai Keputusan Menteri PUPR No. 463/KPTS/M/2018 tanggal 20 Agustus 2018 telah ditetapkan perubahan porsi KPR FLPP yang sebelumnya 90:10, di mana 90% dana Pemerintah melalui BLU PPDPP (saat ini menjadi BP Tapera) dan 10% dari Bank Penyalur, menjadi 75.25 dengan porsi pembiayaan dari Pemerintah sebesar 75%, dan porsi 25% berasal dari bank pelaksana dengan sumber dana internal atau menggunakan dana yang difasilitasi oleh Perseroan. Melalui sumber dana dari Perseroan ini, bank dapat meminimalisir biaya dana untuk penyaluran KPR FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah ("MBR"). Skema penyaluran KPR FLPP Perseroan yang berjalan saat ini dapat digambarkan sebagai berikut



Dalam menjalankan misi penyaluran KPR FLPP, Perseroan mendapat tambahan dana melalui PMN. Dampak positif dari penyaluran dana KPR FLPP Pemerintah melalui Perseroan adalah Perseroan memiliki akses ke pasar modal untuk meningkatkan kapasitas modal negara (*leveraging*) yang diberikan hingga 2 (dua) kali melalui penerbitan surat utang. Dana PMN dari Pemerintah tersebut kemudian di-leverage dengan penerbitan surat utang. Sementara suku bunga surat utang berubahubah sesuai dengan kondisi pasar. Dari kedua sumber dana tersebut, Perseroan dapat menawarkan tingkat bunga yang cukup rendah (blended fund) kepada bank pelaksana yakni sebesar 4,45% sehingga dengan kemampuan leverage Perseroan tersebut, Perseroan dapat menurunkan beban fiskal pemerintah dalam program KPR FLPP.

Sejak Januari 2023 hingga Juni 2023, Perseroan telah merealisasikan penyaluran dana KPR FLPP sebesar Rp.2.21 trilliun untuk 59,538 debitur MBR. Secara akumulatif, Perseroan telah menyalurkan Rp17,25 trilliun kepada 481.188 debitur sejak 2018 hingga 30 Juni 2023 melalui 20 (dua puluh) bank



Kajian Sektoral dan Makro Sektor Pembiayaan Perumahan dan Pembangunan Perumahan PT Sarana Multigriva Finansial (Persero) oleh International Center for Applied Finance and Economics (InterCAFE), bagian dari Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) IPB University yang hasil kajiannya dapat diakses melalui https://tinyurl.com/KajianSMF.

Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan-II 2023 tercatat sebesar 5,17% (yoy), mengalami peningkatan dari pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yaitu sebesar 5,04% (yoy). Bank Indonesia ke depannya akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan iskadi Pelietiman uengari samunda manangkada dan bankangkada dan kekonomi, khusunya dari sisi permintaan. Bank Indonesia memperkirakan pertumbuhan ekonomi 2023 mencapai kisaran 4,5 – 5,3%. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi tersebut didukung oleh peningkatan permintaan domestik.

Konsumsi rumah tangga meningkat sebesar 5,23% (yoy), seiring dengan naiknya mobilitas, ekspektasi

pendapatan yang membaik, inflasi yang terkendali, dan dampak positif dari Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN), serta pemberian gaji ke-13 kepada Aparatur Sipil Negara. Konsumsi Pemerintah juga tumbuh tinggi sebesar 10,62% (yoy), terutama didorong oleh belanja pegawai Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pertumbuhan investasi secara keseluruhan meningkat menjadi 4,63% (yoy), terutama didorong oleh perbaikan investasi nonbangunan yang tercermin dari pertumbuhan impo barang modal yang membaik. Selain itu, investasi bangunan juga tumbuh positif seiring dengan berlanjutnya pembangunan infrastruktur di berbagai wilayah. Namun demikian, secara keseluruhan galami kontraksi sebesar 2,75% (yoy), terutama ekspor barang sejalan dengan pelemahan ekonomi global dan normalisasi harga komoditas Pada sektor perbankan, Dana Pihak Ketiga (DPK) perbankan terus mengalami pe pertengahan tahun ini. Otoritas Jasa Keyangan (OJK) melaporkan pertumbuhan DPK pada Juni 2023

sar 5,79% secara tahunan dimana jumlah tersebut mengalami penurunan dari pertumbuhan Mei yang tercatat sebesar 6,55%. Ekonomi Senior Institute for Development of Economics and Finance (INDEF) mengatakan perlambatan pertumbuhan DPK dipengaruhi oleh pola konsumsi kelas menengah atas yang sudah mulai normal dan suku bunga yang tinggi pada produk investasi yang ditawarkan juga menjadi salah satu faktor menurunnya DPK. Dari sisi kebijakan moneter, Bank esia memutuskan untuk mempertahankan BI 7-Day Reverse Repo rate (BI7DRR) sebesar 5,75% dengan suku bunga Deposit Facility sebesar 5,00% dan suku bunga Lending Facility sebesar 6,50% pada Rapat Dewan Gubernur (RDG) BI bulan Juli 2023. Anagaran Pendapatan Belania Negara (APBN) tahun 2024 tetap dirancang optimis dan waspada

i makro APBN 2024 menargetkan pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2%. Sementara itu, inflasi ditargetkan berada di angka 2,8% atau lebih rendah daripada target inflasi tahun sebelumnya. Penetapan asumsi untuk indikator lain seperti nilai tukar, oil lifting, gas lifting, dan imbal hasil SUN 10 tahun disesuaikan dengan kondisi terakhir pada tahun 2023.

Keterangan selengkapnya mengenai Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Kecenderungan Dan Prospek Usaha dapat dilihat pada Bab IX Prospektus Awal.

# PERPAJAKAN

CALON PEMBELI OBLIGASI BERWAWASAN SOSIAL DAN/ATAU SUKUK MUSYARAKAH BERWAWASAN SOSIAL DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBA PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PENERIMAAN BUNGA. PEMBELIAN. PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN ATAU PENGALIHAN DENGAN CARA LAIN ATAS OBLIGASI BERWAWASAN SOSIAL DAN/ATAU SUKUK MUSYARAKAH BERWAWASAN SOSIAL YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN INI.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

#### anggota Ernst & Young Global Limited) HKGM and Partners Konsultan Hukum Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H Notaris Wali Amanat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk PT Pemeringkat Efek Indonesia Pemeringkat Efel Dewan Pengawas Syariah Dr. Hasanudin, M.Ag.

Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (firma

SOSIAL Prospektus serta Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi Berwawasan Sosial dan Sukuk Musyarakah awasan Sosial dapat diperoleh pada tanggal Penawaran Umum Obligasi Berwawasan Sosial dan Sukuk Musyarakah Berwawasan Sosial di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi Berwawasan Sosial dan Sukuk Musyarakah Berwawasan Sosial yaitu tanggal 18 Desember 2023 sampai dengar 19 Desember 2023 dari pukul 09.00 WIB sampai dengan 10.00 WIB, pada alamat di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERWAWASAN SOSIAL DAN SUKUK MUSYARAKAF

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN

OBLIGASI BERWAWASAN SOSIAL DAN SUKUK MUSYARAKAH BERWAWASAN

PT Bahana Sekuritas PT BCA Sekurita Graha CIMB Niaga Lt. 19 Menara BCA, Grand Indonesia, Lt. 41 Jl. MH. Thamrin No.1 Jl. Jend. Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan 12910 Jakarta 10310 Telepon: (021) 250 5081 Telepon: (62 21) 2358 7222 Faksimili: (021) 522 5869 Faksimili: (62 21) 2358 7250 Email: ib-group1@bridanareksasekuritas. Email: bs\_ibcm@bahana.co.id Website: www.bcasekuritas.co.id Website: www.bahanasekuritas.co.id

BERWAWASAN SOSIAL

PT DBS Vickers Sekuritas Ind

Telepon: (62 21) 3003 4945 \*\*aksimili: (62 21) 3003 4944

Website: www.dbs.com

nance@dbs.com

TERSAJI DALAM PROSPEKTUS AWAL

Email: corporate.fin

PT Mandiri Sekuritas Menara Mandiri Lt. 24-25 Jl. Jend. Sudirman Kav.54-55 Jakarta, 12190 Telepon: (021) 526 3445 Faximili: (021) 527 5701 Email: divisi-fi@mandirisekuritas.co Gedung Artha Graha Lantai 18 dan Jl. Jend. Sudirman Kav.52 - 53 Jakarta, 12190 Telepon: (021) 2924 9088 Faximili: (021) 2924 9150 Email: fil@trimegah.com Investment.banking@trimegah .com

PT UOB Kay Hian Sekuritas UOB Plaza Thamrin Nine, Lt. 36 Jl. M.H. Thamrin Kav. 8 - 10 Jakarta 10230 Telepon: (62 21) 299 33 888 Faksimili: (62 21) 3190 7608

Website: https://www.utrade.co.id/ SETIAP CALON INVESTOR DIHARAPKAN MEMBACA KETERANGAN LEBIH

LANJUT MENGENAI PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TELAH

PT BRI Danareksa Sekuritas

Gedung BRI II, Lt. 23

Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46

Jakarta, 10210

Telepon: (021) 5091 4100

Faximili: (021) 2520 990