

# PROSPEKTUS

JADWAL	
Tanggal Efektif	: 16 Juni 2021
Masa Penawaran Umum	: 18-23 Juni 2021
Tanggal Penjatahan	: 25 Juni 2021
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 29 Juni 2021
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	: 29 Juni 2021
Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	: 30 Juni 2021

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

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

PENAWARAN UMUM INI DILAKUKAN OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL, SESUAI DENGAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM DAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL ATAU EMITEN DENGAN ASET SKALA MENENGAH.

PT ERA GRAHAREALTY TBK ("PERSEROAN"), PT REALTI INDO MANDIRI ("PEMANGSAHAM PENJUAL") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



## PT Era Graharealty Tbk

### Kegiatan Usaha Utama:

Waralaba dan Jasa Agen Real Estat

### Kantor Kedudukan:

TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5

Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126

Jakarta Pusat 10220

Website: [www.eraindonesia.com](http://www.eraindonesia.com)

Telp.: (021) 570 8000 / (021) 2967 5123

Faks.: (021) 570 4776 / (021) 570 8082

Email: [corsec@eraindonesia.com](mailto:corsec@eraindonesia.com)

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:

- Sebanyak 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("**Saham Baru**"); dan
- Sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama milik PT Realti Indo Mandiri sebagai Pemegang Saham Penjual ("**Saham Divestasi**"),

(selanjutnya Saham Baru dan Saham Divestasi secara bersama-sama disebut "**Saham Yang Ditawarkan**") yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("**FPPS**"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp22.796.844.000,- (dua puluh dua miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus empat puluh empat ribu Rupiah) yang terdiri dari sebesar Rp5.684.220.000,- (lima miliar enam ratus delapan puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu Rupiah) dari Penawaran Umum Saham Baru dan sebesar Rp17.112.624.000,- (tujuh belas miliar seratus dua belas juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah) dari Penawaran Umum Saham Divestasi.

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**"), sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**").

Saham Divestasi dimiliki secara sah oleh PT Realti Indo Mandiri dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



PT UOB Kay Hian Sekuritas

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK MENJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT) TERHADAP PENAWARAN UMUM PERSEROAN

RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO KEWAJIBAN PEMBAYARAN ROYALTI & MARKETING AND TECHNICAL FEE. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT PADA BAB IV FAKTOR RISIKO.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SEBAGIAN BESAR SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

PT Era Graharealty Tbk (yang selanjutnya disebut "**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Surat No. 141/ERA/X/2020 perihal Surat Pengantar untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham oleh Emiten Skala Kecil Perseroan tertanggal 19 Oktober 2020 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya ("**UUPM**").

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan dari BEI Nomor S-00398/BEI.PP1/01-2021 pada tanggal 15 Januari 2021. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan No.IX.A.2.

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

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak yang Terafiliasi dilarang memberikan keterangan dan/atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak tercantum dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

**PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.**

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

## DAFTAR ISI

<b>DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN .....</b>	<b>1</b>
<b>II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM.....</b>	<b>7</b>
<b>III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. FAKTOR RISIKO.....</b>	<b>26</b>
<b>V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK .....</b>	<b>33</b>
<b>VI. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....</b>	<b>34</b>
<b>A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN .....</b>	<b>34</b>
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN .....	34
2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN .....	36
3. PERIZINAN.....	40
4. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN .....	43
5. PERJANJIAN ASURANSI .....	44
6. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM .....	44
7. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PENGENDALI YANG BERBENTUK BADAN HUKUM .....	45
8. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN .....	46
9. TATA KELOLA PERSEROAN .....	49
10. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN .....	57
11. SUMBER DAYA MANUSIA .....	57
12. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DAN DIREKSI PERSEROAN .....	58
13. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN .....	59
<b>B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....</b>	<b>69</b>
1. TINJAUAN UMUM .....	69
2. KEUNGGULAN KOMPETITIF .....	70
3. PERSAINGAN USAHA.....	71
4. STRATEGI USAHA .....	72
5. KEGIATAN USAHA .....	73
6. PENGHARGAAN.....	79
7. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.....	80
8. KECENDERUNGAN USAHA PERSEROAN.....	82
9. KEKAYAAN INTELEKTUAL .....	82
<b>VII. KEBIJAKAN DIVIDEN.....</b>	<b>83</b>
<b>VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK .....</b>	<b>85</b>
<b>IX. TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....</b>	<b>86</b>
<b>X. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....</b>	<b>93</b>
<b>XI. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN .....</b>	<b>110</b>

## DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	: Yang dimaksud dengan afiliasi sesuai UUPM adalah: <ol style="list-style-type: none"><li>hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal;</li><li>hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;</li><li>hubungan antara 2 (dua) perseroan di mana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama;</li><li>hubungan antara perseroan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perseroan tersebut;</li><li>hubungan antara 2 (dua) perseroan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau</li><li>hubungan antara Perseroan dan pemegang saham utama.</li></ol>
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek.
Bapepam	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM.
Bapepam-LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dan Peraturan Menteri Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
BEI atau Bursa Efek Indonesia	: Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, yaitu pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang dalam hal ini diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
BNRI	: Berita Negara Republik Indonesia.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS)	: Berarti Daftar yang memuat nama-nama pemesan saham dan jumlah yang dipesan dan disusun berdasarkan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang dibuat oleh Penjamin Emisi Efek.
Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh ketentuan yang terdapat pada Peraturan No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum nomor 4, yakni sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"><li>atas dasar lewatnya waktu, yakni:<ol style="list-style-type: none"><li>45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau</li><li>45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Emiten atau yang diminta OJK dipenuhi; atau</li></ol></li><li>atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.</li></ol>
ERA Indonesia	: Berarti nama brand usaha waralaba dan jasa agen real estat yang dijalankan oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Waralaba Induk ERA untuk Indonesia pada tanggal 8 Februari 2019 dan surat tanggal 8 Februari 2019, sebagaimana diubah dengan Adendum Perjanjian Waralaba Induk ERA untuk Indonesia tanggal 5 September 2019.

Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham (FKPS)	: Berarti suatu formulir yang mengkonfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti pemilikan atas Saham Yang Ditawarkan di pasar perdana.
Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS)	: Berarti salinan asli dari formulir pemesanan pembelian terkait Saham Yang Ditawarkan yang harus dibuat dalam 5 (lima) rangkap, masing-masing rangkap mana harus diisi secara lengkap, dibubuhi tanda tangan asli pemesan, dan diajukan oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek pada waktu memesan Saham Yang Ditawarkan selama Masa Penawaran Umum.
Harga Penawaran	: Berarti harga tiap saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum yang harganya telah ditentukan melalui proses book-building, yaitu Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah).
Hari Bursa	: Berarti hari-hari di mana Bursa Efek Indonesia melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek Indonesia tersebut.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia bukan sebagai Hari Kerja biasa.
HMETD	: Hak Memesan Efek Terlebih dahulu
KAP	: Berarti Kantor Akuntan Publik.
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM, yang dalam emisi saham bertugas mengadministrasikan saham berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek di KSEI pada penitipan kolektif.
Kustodian	: Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
Manajer Penjatahan	: PT UOB Kay Hian Sekuritas, Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang bertanggung jawab atas penjatahan Efek dalam suatu Penawaran Umum, berdasarkan Peraturan No. IX.A.7.
Masa Penawaran Umum	: Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat melakukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Prospektus dan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ketentuan masa penawaran tidak boleh kurang dari 1 (satu) Hari Kerja dan tidak boleh lebih dari 5 (lima) Hari Kerja.
Masyarakat	: Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik Warga Negara Indonesia/badan hukum Indonesia maupun Warga Negara Asing/badan hukum asing baik bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan hukum di luar negeri.
Menkumham	: Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu bernama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama menjadi Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia, dan terakhir berubah menjadi Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	: Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (" <b>UU No. 21 Tahun 2011</b> "). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam-LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011.

Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham Penjual	: Berarti PT Realti Indo Mandiri yang merupakan pemegang saham Perseroan yang akan menjual Saham Divestasi.
Pemegang Saham Utama	: Berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Republik Indonesia.
Penawaran Umum atau Penawaran Umum Perdana Saham	: Berarti penawaran atas Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan kepada Masyarakat dengan mengingat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan tata cara yang diatur dalam UUPM dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek Indonesia.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Efek	: pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT UOB Kay Hian Sekuritas, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.J.1	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No.17/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Peraturan OJK No. 21/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
Peraturan OJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
Peraturan OJK No. 33/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 34/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 35/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Terbuka.
Peraturan OJK No. 42/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Peraturan OJK No. 53/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
Peraturan OJK No. 54/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 54 /POJK.04/2017 tanggal 19 Juli 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
Peraturan OJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
Peraturan OJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	: Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 154 tanggal 31 Maret 2021 sebagaimana diubah dengan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 124 tanggal 21 April 2021; dan</li> <li>- Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 90 tanggal 9 Juni 2021;</li> </ul> seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	: Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 155 tanggal 31 Maret 2021 sebagaimana diubah dengan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 125 tanggal 21 April 2021;</li> <li>- Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 91 tanggal 9 Juni 2021; dan</li> </ul> seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan BAE di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Perjanjian Pendaftaran Efek	: Berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang telah ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI dengan Nomor SP-024/SHM/KSEI/0421 tanggal 16 April 2021.
Pernyataan Efektif	: Berarti pernyataan yang diterbitkan oleh OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang telah disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Perseroan	: Berarti PT Era Graharealty Tbk.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari pernyataan pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran efek, penjaminan emisi efek, tingkat suku bunga obligasi, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
Rekening Penawaran Umum	: Berarti rekening atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada bank penerima untuk menampung dana yang diterima dari investor.

RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum dalam jumlah sebanyak 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham.
Saham Divestasi	: Berarti saham-saham atas nama dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham milik Pemegang Saham Penjual yang akan dijual, yaitu sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama milik PT Realti Indo Mandiri sebagai Pemegang Saham Penjual.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru dan Saham Divestasi sebanyak 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham, yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SKS	: Berarti Surat Kolektif Saham.
Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas	: Berarti persetujuan prinsip dari BEI atas permohonan pencatatan saham Perseroan.
Tanggal Distribusi	: Berarti selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pembayaran atas pemesanan Efek dalam rangka Penawaran Umum yang wajib dilunasi paling lambat pada saat dilakukannya penyerahan Efek.
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi.
Tanggal Pengembalian	: Berarti tanggal untuk pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesanannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Saham Perdana dibatalkan atau ditunda. Bagaimanapun Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan tidak boleh lebih lambat dari 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) hari kerja sejak tanggal keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum Perdana Saham.
Tanggal Penjatahan	: Berarti selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.
UU Pasar Modal/UUPM	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
UU Perseroan Terbatas/ UUPT	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

#### DAFTAR SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

RIM	: PT Realti Indo Mandiri
RJA	: PT Realti Jaya Abadi



## I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Sebanyak 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:

- i. Sebanyak 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("**Saham Baru**"); dan
- ii. Sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama milik PT Realti Indo Mandiri sebagai Pemegang Saham Penjual ("**Saham Divestasi**"),

(selanjutnya Saham Baru dan Saham Biasa secara bersama-sama disebut "**Saham Yang Ditawarkan**") yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("**FPPS**"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp22.796.844.000,- (dua puluh dua miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus empat puluh empat ribu Rupiah) yang terdiri dari sebesar Rp5.684.220.000,- (lima miliar enam ratus delapan puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu Rupiah) dari Penawaran Umum Saham Baru dan sebesar Rp17.112.624.000,- (tujuh belas miliar seratus dua belas juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah) dari Penawaran Umum Saham Divestasi.

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**"), sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**").

Saham Divestasi dimiliki secara sah oleh PT Realti Indo Mandiri dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.



### PT Era Graharealty Tbk

#### Kegiatan Usaha Utama:

Waralaba dan Jasa Agen Real Estat

#### Kantor Kedudukan:

TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5

Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126

Jakarta Pusat 10220

Website: [www.eraindonesia.com](http://www.eraindonesia.com)

Telp.:(021) 570 8000 / (021) 2967 5123

Faks.:(021) 570 4776 / (021) 570 8082

Email: [corsec@eraindonesia.com](mailto:corsec@eraindonesia.com)

**RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO KEWAJIBAN PEMBAYARAN ROYALTI & MARKETING AND TECHNICAL FEE. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT PADA BAB IV FAKTOR RISIKO.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SEBAGIAN BESAR SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 149 tanggal 30 Maret 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019567. AH.01.02 TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0203344 tanggal 30 Maret 2021 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0058771. AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021 dan surat penerimaan pemberitahuan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0203356 tanggal 30 Maret 2021 ("**Akta 149/2021**"), struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan terakhir sebelum Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10,-per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. RIM	899.999.900	8.999.999.000	99,72298%
2. RJA	2.500.100	25.001.000	0,27702%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>902.500.000</b>	<b>9.025.000.000</b>	<b>100,00000%</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	2.707.500.000	27.075.000.000	

## PENAWARAN UMUM SAHAM BARU

Jumlah Saham Baru yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) Saham Baru, dengan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah nilai emisi dari Saham Baru yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp5.684.220.000,- (lima miliar enam ratus delapan puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu Rupiah). Dengan terjualnya Saham Baru dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, proforma struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum atas Saham Baru adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Saham Baru dan Sebelum Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual		
	Nilai Nominal Rp 10,- per Saham			Nilai Nominal Rp 10,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>		<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. RIM	899.999.900	8.999.999.000	99,72298%	899.999.900	8.999.999.000	94,74995%
2. RJA	2.500.100	25.001.000	0,27702%	2.500.100	25.001.000	0,26320%
3. Masyarakat – Saham Baru	-	-	-	47.368.500	473.685.000	4,98685%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>902.500.000</b>	<b>9.025.000.000</b>	<b>100,00000%</b>	<b>949.868.500</b>	<b>9.498.685.000</b>	<b>100,00000%</b>
Saham dalam Portepel	2.707.500.000	27.075.000.000		2.660.131.500	26.601.315.000	

## PENAWARAN UMUM PEMEGANG SAHAM PENJUAL

Jumlah Saham Divestasi yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) Saham Divestasi, dengan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham ("**Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual**"). Jumlah nilai emisi dari Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual adalah sebesar Rp17.112.624.000,- (tujuh belas miliar seratus dua belas juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah). Dengan terjualnya Saham Divestasi dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, proforma struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Saham Baru dan Sebelum Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual			Setelah Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual		
	Nilai Nominal Rp 10,- per Saham			Nilai Nominal Rp 10,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>		<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
1. RIM	899.999.900	8.999.999.000	94,74995%	757.394.700	7.573.947.000	79,73680%
2. RJA	2.500.100	25.001.000	0,26320%	2.500.100	25.001.000	0,26320%
3. Masyarakat – saham baru	47.368.500	473.685.000	4,98685%	47.368.500	473.685.000	4,98685%
4. Masyarakat – saham divestasi	-	-	-	142.605.200	1.426.052.000	15,01315%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>949.868.500</b>	<b>9.498.685.000</b>	<b>100,00000%</b>	<b>949.868.500</b>	<b>9.498.685.000</b>	<b>100,00000%</b>
Saham dalam Portepel	2.660.131.500	26.601.315.000		2.660.131.500	26.601.315.000	

## Informasi Terkait Pemegang Saham Penjual

### a. Nama, alamat, kegiatan usaha dan hubungan dengan Perseroan

RIM, berkedudukan di Jakarta Selatan didirikan dengan nama PT Realti Indo Mandiri berdasarkan Akta Pendirian No. 50 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“**Akta Pendirian RIM**”). Akta Pendirian RIM telah mendapat pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-0060922.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018, telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0173622.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018.

Kantor RIM beralamat di Gedung Menara Karya Lt.28, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-5, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan.

Berdasarkan Akta Pendirian RIM, maksud dan tujuan RIM adalah bidang jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, RIM dapat melaksanakan kegiatan usaha aktivitas konsultasi manajemen.

Hubungan afiliasi dengan Perseroan selain karena kepemilikan saham adalah hubungan yang mana RIM secara langsung mengendalikan Perseroan atas dasar kepemilikan saham dalam Perseroan. Dengan demikian, RIM dan Perseroan keduanya memiliki pemilik manfaat utama (*ultimate beneficial owner*) yang sama, yaitu Darmadi Darmawangsa. Selain itu, Direktur Utama dan Direktur Perseroan, yaitu Darmadi Darmawangsa dan Aan Andriani Sutrisno, merupakan Direktur dan Komisaris RIM.

Keterangan singkat mengenai RIM terdapat pada Bab VI tentang Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha sub bab Keterangan Tentang Pemegang Saham Pengendali Yang Berbentuk Badan Hukum.

### b. Jenis, jumlah dan persentase Saham Divestasi

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham, RIM menawarkan sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama miliknya dalam Perseroan atau mewakili sebanyak 15,01315% (lima belas koma nol satu tiga satu lima persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham.

Dengan terjualnya Saham Divestasi dalam Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual ini, proforma struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Saham Baru dan Sebelum Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual			Setelah Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual		
	Nilai Nominal Rp 10,- per Saham			Nilai Nominal Rp 10,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	3.610.000.000	36.100.000.000		3.610.000.000	36.100.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. RIM	899.999.900	8.999.999.000	94,74995%	757.394.700	7.573.947.000	79,73680%
2. RJA	2.500.100	25.001.000	0,26320%	2.500.100	25.001.000	0,26320%
3. Masyarakat – saham baru	47.368.500	473.685.000	4,98685%	47.368.500	473.685.000	4,98685%
4. Masyarakat – saham divestasi	-	-	-	142.605.200	1.426.052.000	15,01315%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>949.868.500</b>	<b>9.498.685.000</b>	<b>100,00000%</b>	<b>949.868.500</b>	<b>9.498.685.000</b>	<b>100,00000%</b>
Saham dalam Portepel	2.660.131.500	26.601.315.000		2.660.131.500	26.601.315.000	

### c. Jumlah dan presentase saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, RIM merupakan pemilik dari 899.999.900 (delapan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus) saham biasa atas nama atau mewakili 99,72298% (sembilan puluh sembilan koma tujuh dua dua sembilan delapan persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham.

### d. Pembagian Biaya Emisi Penawaran Umum Perdana Saham

RIM selaku Pemegang Saham Penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh biaya terkait Penawaran Umum Pemegang Saham Penjual atas saham Perseroan yang dimiliki oleh RIM.

## PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham biasa atas nama, atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:

- sebanyak 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) Saham Baru; dan
- sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) Saham Divestasi,

Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 759.894.800 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus) saham, yang dimiliki oleh:

- RIM sebanyak 757.394.700 (tujuh ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus) saham; dan
- RJA sebanyak 2.500.100 (dua juta lima ratus ribu seratus) saham.

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 949.868.500 (sembilan ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham, atau 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham.

## PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, untuk setiap perolehan saham yang dilakukan pada harga yang lebih rendah dari Harga Penawaran dan terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dilarang untuk dialihkan sebagian atau seluruh kepemilikannya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

Dalam rangka memenuhi Pasal 4 Peraturan OJK No. 25/2017, berikut adalah informasi-informasi terkait peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran:

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 78 tanggal 8 Februari 2021, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0082115 tanggal 8 Februari 2021, dengan rincian informasi sebagai berikut:

### Tambahan Setoran Modal Tunai

Nama Pemegang Saham yang Memperoleh Saham	: RJA
Jumlah Saham yang Diperoleh	: RJA memperoleh sebanyak 2.500.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah)
Nilai yang diterima Perseroan serta bentuk pembayaran	: Total sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) yang merupakan setoran tunai.
Tanggal Transaksi	: 8 Februari 2021

Maka berdasarkan hal di atas, RJA telah memahami dan menyatakan bahwa dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif, RJA tidak akan mengalihkan seluruh saham yang dimilikinya sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan dari PT Realti Jaya Abadi tertanggal 9 Februari 2021.

## TABEL PROFORMA EKUITAS PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020

Jika diasumsikan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2020, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Modal Saham	Agio Saham	Tambahan Modal Disetor	Pendapatan Komprehensif Lain	Defisit	Jumlah Ekuitas
Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020	9.000	-	17.500	157	(9.437)	17.220
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 jika diasumsikan:</b>						
Peningkatan modal yang berasal dari tambahan setoran modal RJA	25	-	-	-	-	25
Penawaran Umum Saham Baru sebanyak 47.368.500 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 10,- per saham dengan harga penawaran Rp 120,- per saham	474	5.211	-	-	-	5.684
Biaya Emisi	-	(1.030)	-	-	-	(1.030)
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 setelah Peningkatan Modal yang berasal dari tambahan setoran modal RJA dan Penawaran Umum Saham Baru</b>	<b>9.499</b>	<b>4.181</b>	<b>17.500</b>	<b>157</b>	<b>(9.437)</b>	<b>21.899</b>

**SAAT INI TIDAK ADA EFEK LAIN YANG DITERBITKAN OLEH PERSEROAN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM PERSEROAN.**

**PERTIMBANGAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN MENJUAL SAHAMNYA ADALAH KEPUTUSAN STRATEGIS DAN KOMERSIAL DARI PEMEGANG SAHAM PERSEROAN UNTUK MENGEMBANGKAN BISNIS DI BIDANG LAIN YANG TIDAK BERHUBUNGAN DENGAN BIDANG PROPERTI ATAU REAL ESTAT.**

**SELURUH INFORMASI MENGENAI PERSEROAN YANG DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS ADALAH AKURAT DAN SEPENUHNYA BERASAL DARI INFORMASI PUBLIK ATAU YANG TELAH TERSEDIA UNTUK PUBLIK.**

**SAHAM YANG DITAWARKAN DIMILIKI SECARA SAH DAN DALAM KEADAAN BEBAS, TIDAK SEDANG DALAM SENGKETA DAN/ATAU DIJAMINKAN KEPADA PIHAK MANAPUN SERTA TIDAK SEDANG DITAWARKAN KEPADA PIHAK LAIN.**

**PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TIDAK MEMPUNYAI INFORMASI ORANG DALAM.**

**PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENGELUARKAN EFEK BERSIFAT EKUITAS DALAM WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH TANGGAL EFEKTIF.**

## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Penggunaan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Saham Baru ini, setelah dikurangi biaya-biaya terkait emisi Saham Baru yang menjadi porsi Perseroan, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja terkait kegiatan operasional Perseroan, seperti menggalakkan marketing dan program rekrutmen member broker dan agen baru, memperkuat existing brand ERA saat ini sehingga brand ERA semakin kuat dibanding dengan kompetitor, merekrut *software engineer* untuk mengelola *IT System* menjadi lebih efisien, menyediakan training berstandar internasional dan mengembangkan kerjasama dengan developer untuk memasarkan proyek-proyek properti ke masyarakat.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Saham Baru ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan.

Hasil penjualan Saham Divestasi yang ditawarkan oleh Pemegang Saham Penjual sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama RIM dalam Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya emisi dan biaya lain yang dihitung secara proporsional dengan biaya emisi Saham Baru, akan dibayarkan kepada Pemegang Saham Penjual dan Perseroan tidak akan menerima hasil dari penjualan Saham Divestasi tersebut.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Saham Baru belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran Umum tersebut harus dilakukan Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan OJK No. 30/2015 yaitu dengan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga akan dipertanggung jawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan efek untuk Penawaran Umum Saham Perdana. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana tersebut, Perseroan wajib:

- a. Menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK; dan
- b. Memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Saham Baru yang merupakan Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan/atau Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Perseroan akan melaksanakannya sesuai dengan Peraturan OJK No. 42/2020 dan/atau Peraturan OJK No. 17/2020.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 54/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Pemegang Saham Penjual dan Perseroan adalah sekitar 18,067% dari nilai Penawaran Umum Perdana Saham. Total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Pemegang Saham Penjual dan Perseroan masing-masing adalah sekitar 75% akan dibayar oleh PT Realti Indo Mandiri dan sekitar 25,00% akan dibayar oleh Perseroan yang meliputi:

- a) Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sekitar 4,387% (empat koma tiga delapan tujuh persen);
- b) Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sekitar 0,570% (nol koma lima tujuh nol persen);
- c) Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sekitar 0,570% (nol koma lima tujuh nol persen);
- d) Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 11,573% (sebelas koma lima tujuh tiga persen) yang terdiri dari biaya jasa:
  - Akuntan Publik sekitar sekitar 3,936% (tiga koma sembilan tiga enam persen);
  - Konsultan Hukum sekitar sekitar 6,738% (enam koma tujuh tiga delapan persen); dan
  - Notaris sekitar sekitar 0,899% (nol koma delapan sembilan sembilan persen).

- e) Biaya jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal berupa biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,526% (nol koma lima dua enam persen).
- f) Biaya Lain-lain sekitar 0,441% (nol koma empat empat satu persen) yang terdiri dari biaya pernyataan pendaftaran OJK, biaya BEI, biaya KSEI, biaya audit penjatahan, dan biaya percetakan.

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum ini akan ditanggung secara proporsional antara Pemegang Saham Penjual dan Perseroan, berdasarkan jumlah saham yang dijual oleh Pemegang Saham Penjual dan jumlah saham yang akan ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Surat Pernyataan Pemegang Saham Penjual tertanggal 8 Juni 2021 yang menyatakan bahwa: “segala biaya Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan yang timbul akan ditanggung secara proporsional antara Pemegang Saham Penjual dan Perseroan, berdasarkan jumlah saham yang dijual oleh Pemegang Saham Penjual (Saham Divestasi) dan jumlah saham baru yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham (Saham Baru). Sehubungan dengan hal tersebut, PT RIM selaku Pemegang Saham Penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh biaya terkait Penawaran Umum atas Saham Divestasi.”



### III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

*Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Laporan Keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya yang tercantum dalam Prospektus ini. Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.*

*Pembahasan berikut ini dibuat berdasarkan laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (member of Nexia International). Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Suhartono, MPA, Ak., CA, CPA dengan opini tanpa modifikasi.*

#### 1. GAMBARAN UMUM

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara RI, utamanya adalah UU 40/2007.

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat, didirikan dengan nama PT Era Graharealty berdasarkan Akta Pendirian No. 41 tanggal 5 Juli 1991 yang dibuat di hadapan Gde Kertayasa, S.H., Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian Perseroan**”). Akta Pendirian Perseroan telah mendapat pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. C2-5477.HT.01.01.TH.91 tanggal 05 Oktober 1991, telah didaftarkan pada buku daftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2260/1991 tanggal 25 Oktober 1991, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 97 tanggal 3 Desember 1991 dan TBNRI No. 4574.

Maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 149 tanggal 30 Maret 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Akta 149/2021**”) yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan surat keputusannya nomor AHU-0019567.AH.01.02 TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021, (ii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0203344 tanggal 30 Maret 2021 tanggal 30 Maret 2021, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0203356 tanggal 30 Maret 2021, ketiganya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan nomor AHU-0058771.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021, pasal 3, ialah bergerak dalam bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi dan real estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

i. Kegiatan usaha utama:

Kegiatan usaha utama Perseroan, antara lain, sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta, termasuk usaha yang kegiatan memperbolehkan pihak lain menggunakan aset non finansial di mana pembayaran royalti atau balas jasa lisensi yang dibayar ke pemegang aset. Penggunaan aset tersebut dapat berbagai macam bentuk, seperti izin reproduksi, digunakan dalam proses atau produksi berikut, pengoperasian bisnis di bawah sistem waralaba dan lain-lain. Pemilik aset non finansial dapat sekaligus pembuatnya atau juga bukan Kegiatan yang dicakup meliputi sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operational leasing*) aset non finansial yang tak berwujud (bukan karya/hak cipta seperti buku atau piranti lunak) dan penerimaan royalti atau balas jasa lisensi untuk penggunaan, seperti entitas yang dipatenkan, *trade mark* dan *service mark*, *brand name*, hak eksplorasi barang tambang/mineral, perjanjian franchise/waralaba dan aset non finansial yang tak berwujud lainnya.

ii. Kegiatan usaha penunjang:

Kegiatan usaha untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan secara langsung maupun tidak langsung melalui anak perusahaan, antara lain, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Sejak Perseroan didirikan hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menjalankan usaha di bidang waralaba dan jasa agen real estat.

## 2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HASIL USAHA

Kegiatan usaha utama Perseroan saat ini adalah bergerak di bidang waralaba dan jasa agen real estat. Sehubungan dengan kegiatan usaha utamanya tersebut, hasil operasi Perseroan tentunya dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

- Persaingan usaha dengan kompetitor dimana persentase royalti yang diturunkan oleh pesaing–pesaing baru di bisnis ini.
- Bajak membajak agen properti di lapangan. Apabila ada agen properti yang telah berprestasi, maka cukup riskan untuk ditarik oleh kantor broker properti yang lain dengan dijanjikan pembagian persentase komisi yang lebih besar ataupun fasilitas lainnya yang menarik untuk kepentingan agen properti terkait.
- Perubahan peraturan dan kebijakan pemerintah terkait dengan investasi properti yaitu:
  - Tarif pajak penghasilan (PPh) pasal 22 tentang hunian mewah telah diturunkan bendahara negara dari 5% menjadi 1%. Selain itu, validasi PPh penjualan tanah juga akan disederhanakan oleh pemerintah.
  - Rumah mewah di bawah Rp30 M telah bebas pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM), dimana sebelumnya batasan tersebut berada dibawah Rp10 M (untuk apartemen, kondominium dan sejenisnya) dan dibawah Rp20 M untuk rumah. Dengan demikian, hunian yang memiliki harga jual dibawah Rp30 M akan bebas pajak barang mewah (PPnBM).

Faktor-faktor umum lainnya seperti tingkat suku bunga kredit properti, kondisi sosial politik, pertumbuhan dan stabilitas ekonomi serta daya beli konsumen, peraturan pemerintah terkait perlindungan terhadap profesi broker, perubahan peraturan dan kebijakan terkait pertanahan, perubahan peraturan dan kebijakan pemerintah terkait perpajakan atas tanah dan bangunan, tuntutan dan gugatan hukum, dan bencana alam.

## 3. ANALISIS KEUANGAN

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan angka-angka yang dikutip dari dan harus dibaca dengan mengacu pada Laporan Keuangan Audit Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan di dalamnya, yang terdapat pada Bab XI dari Prospektus ini. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (member of Nexia International) dengan opini wajar tanpa modifikasian.

### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>PENDAPATAN</b>	<b>16.101</b>	<b>23.164</b>
<b>BEBAN LANGSUNG</b>	<b>(2.569)</b>	<b>(7.391)</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>13.532</b>	<b>15.772</b>
<b>BEBAN USAHA</b>		
Beban umum dan administrasi	(11.922)	(11.991)
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>	<b>1.610</b>	<b>3.781</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>		
Pendapatan bunga	327	96
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	(3.185)
Beban keuangan	(159)	(254)
(Kerugian) atas pengalihan properti investasi	(46)	(190)
Lain-lain-bersih	364	582
<b>Jumlah pendapatan (beban) lain-lain</b>	<b>486</b>	<b>(2.952)</b>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>2.095</b>	<b>830</b>

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>		
Pajak kini	(850)	(1.312)
Pajak tangguhan	288	(1.854)
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>1.533</b>	<b>(2.336)</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN</b>		
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	(63)	(5)
Pajak tangguhan	22	1
<b>BEBAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN</b>	<b>(41)</b>	<b>(4)</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>1.491</b>	<b>(2.340)</b>
<b>Laba per saham (dalam Rupiah penuh)</b>	<b>1,36</b>	<b>(1,36)</b>

## PENDAPATAN

Berikut ini merupakan tabel ringkasan pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Marketing and technical fee (MTF)	10.560	10.214
Komisi	2.814	8.206
Waralaba	1.304	3.095
Royalti	1.173	1.135
Lain-lain	250	514
<b>Jumlah</b>	<b>16.101</b>	<b>23.164</b>

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp16.101 juta dengan kontribusi terbesar berasal dari *technical & marketing fee* sebesar Rp10.560 juta atau 66% dari total pendapatan, dan dari pendapatan komisi sebesar Rp2.814 juta atau 17% dari total pendapatan. Pendapatan usaha mengalami penurunan sebesar Rp7.062 juta atau 30% dibandingkan dengan jumlah pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp23.164 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan Komisi sebesar Rp5.392 juta atau sebesar 66% dibandingkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 8.206 juta.

## BEBAN LANGSUNG

Tabel berikut merupakan ringkasan dari beban langsung Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Komisi	1.768	6.256
Waralaba	175	335
Royalti	469	454
Lain-lain	157	346
<b>Jumlah</b>	<b>2.569</b>	<b>7.391</b>

Beban langsung timbul dari biaya komisi, waralaba, royalti dan biaya lain-lain. Secara umum biaya komisi merupakan komponen biaya terbesar dari total beban langsung.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp2.569 juta dengan kontribusi terbesar berasal dari biaya Komisi sebesar Rp1.768 juta atau 69% dari total beban langsung. Beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp4.822 juta atau 65% dibandingkan dengan jumlah beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.391 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya beban Komisi sebesar Rp4.488 juta atau 72% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

**LABA KOTOR**

Laba kotor merupakan selisih antara pendapatan dikurangi beban langsung.

Berikut ini merupakan tabel ringkasan laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Laba Kotor	13.532	15.772

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp13.532 juta atau 84% dari pendapatan. Laba kotor mengalami penurunan sebesar Rp2.240 juta atau 14% dibandingkan dengan jumlah laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp15.772 juta. Penurunan laba kotor disebabkan oleh penurunan pendapatan dari komisi dan waralaba sebesar Rp7.183 juta atau 64% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

**BEBAN USAHA**

Beban usaha merupakan beban umum dan administrasi, terdiri dari biaya gaji dan tunjangan, pemasaran, beban pajak, imbalan pasca kerja, dan penyusutan, yang merupakan komponen biaya terbesar dari beban umum dan administrasi.

Berikut merupakan tabel ringkasan beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Gaji dan tunjangan	6.398	6.782
Pemasaran	1.261	1.716
Imbalan pasca kerja	1.236	610
Beban pajak	879	887
Penyusutan	569	567
Utilitas	349	347
Asuransi	307	253
Transportasi	239	213
Pemeliharaan	197	285
Beban kantor	184	179
Amortisasi	20	20
Lain-lain	284	132
<b>Jumlah</b>	<b>11.922</b>	<b>11.991</b>

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp11.922 juta. Beban usaha mengalami penurunan sebesar Rp 69 juta atau 1% dibandingkan dengan jumlah beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp11.991 juta. Penurunan beban usaha disebabkan oleh penurunan beban pemasaran sebesar Rp455 juta atau 27% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

**PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Berikut merupakan tabel ringkasan pendapatan (beban) lain-lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>Pendapatan lain-lain</b>		
<i>Sponsorship</i>	477	634
Jasa giro	327	96
<b>Sub jumlah</b>	<b>803</b>	<b>730</b>
<b>Beban lain-lain</b>		
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti (Kerugian) atas pengalihan properti investasi	-	(3.185)
Beban keuangan	(159)	(254)
Lain-lain	(113)	(53)
<b>Sub jumlah</b>	<b>(318)</b>	<b>(3.682)</b>
<b>Jumlah</b>	<b>486</b>	<b>(2.952)</b>

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Pendapatan (beban) lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp486 juta meningkat sebesar Rp3.437 juta atau 116% dibandingkan pendapatan (beban) lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar negatif Rp2.952 juta. Peningkatan pendapatan (beban) lain-lain terutama disebabkan oleh tidak adanya beban penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tahun 2020.

**LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK**

Laba (rugi) sebelum pajak merupakan selisih antara laba kotor dikurangi dengan pendapatan (beban) lain-lain.

Berikut merupakan tabel ringkasan laba (rugi) sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Laba (rugi) sebelum pajak	2.095	830

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Laba (rugi) sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp2.095 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.266 atau 153% dibandingkan laba (rugi) sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp830 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh tidak adanya efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tahun 2020.

## LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN

Berikut merupakan tabel ringkasan laba (rugi) bersih tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	1.533	(2.336)

### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Laba (rugi) bersih tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.533 juta mengalami peningkatan sebesar Rp3.869 juta dibandingkan laba (rugi) bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar negatif Rp2.336 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh tidak adanya efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tahun 2020 serta adanya penurunan beban pajak penghasilan sebesar Rp462 juta dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

## PENDAPATAN (BEBAN) KOMPRESIF LAIN

Berikut merupakan tabel pendapatan (beban) komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Pengkukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	(63)	(5)
Pajak tangguhan	22	1
<b>Jumlah</b>	<b>(41)</b>	<b>(4)</b>

### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan (beban) komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar negatif Rp41 juta atau mengalami peningkatan sebesar Rp38 juta dibandingkan pendapatan (beban) komprehensif tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

## JUMLAH LABA (RUGI) KOMPRESIF

Berikut merupakan tabel jumlah laba (rugi) komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

*(dalam jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	1.491	(2.340)

### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Laba (rugi) komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.491 juta atau mengalami peningkatan sebesar Rp3.831 juta dibandingkan laba (rugi) komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar negatif Rp2.340 juta. Peningkatan laba (rugi) komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 terutama disebabkan oleh tidak adanya efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tahun 2020 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

## LAPORAN POSISI KEUANGAN

Tabel berikut ini menunjukkan laporan posisi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan setara kas	16.618	6.223
Piutang usaha		
Pihak ketiga	458	504
Piutang lain-lain		
Pihak ketiga – setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	-	82
Pihak berelasi	-	8.776
Biaya dibayar di muka	681	398
Uang muka	25	138
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>17.782</b>	<b>16.121</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	5.716	6.198
Aset tak berwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi	11	31
Properti investasi	-	501
Aset pajak tangguhan	525	215
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>6.252</b>	<b>6.946</b>
<b>Total Aset</b>	<b>24.034</b>	<b>23.067</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang usaha	197	90
Pihak ketiga		
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	96	132
Utang akrual	51	42
Utang pajak	744	1.674
Pendapatan diterima di muka	781	796
Jaminan	616	792
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun		
Utang bank	734	734
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3.220</b>	<b>4.261</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Pendapatan diterima di muka	1.249	1.297
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.161	862
Utang jangka panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam satu tahun		
Utang bank	184	918
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>3.594</b>	<b>3.077</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>6.814</b>	<b>7.338</b>
<b>EKUITAS</b>		
Modal saham – nilai nominal		
Rp10 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan		
Rp20 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019		
Modal dasar – 1.800.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020		
dan 3.300.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019		
Modal ditempatkan dan disetor penuh -		
900.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	9.000	18.000
Tambahan modal disetor	17.500	8.500
Pendapatan komprehensif lain	157	198
Defisit	(9.437)	(10.969)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>17.220</b>	<b>15.729</b>
<b>Jumlah Ekuitas dan Liabilitas</b>	<b>24.034</b>	<b>23.067</b>

a. **Aset**

**Total Aset**

**Perbandingan total aset pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp24.034 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp967 juta atau 4% dibandingkan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp23.067 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan kas dan setara kas sebesar 10.395 juta yang terutama disebabkan oleh tidak adanya pembayaran pesangon kepada karyawan pada tahun 2020.

**Aset Lancar**

**Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset lancar pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 17.782 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.661 juta atau 10% dibandingkan jumlah aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp16.121. Peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan kas dan setara kas sebesar Rp10.395 juta yang terutama disebabkan oleh tidak adanya pembayaran pesangon kepada karyawan pada tahun 2020.

**Aset Tidak Lancar**

**Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 6.252 juta mengalami penurunan sebesar Rp694 juta atau 10% dibandingkan jumlah aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp6.946 juta. Penurunan pada aset tidak lancar terutama disebabkan oleh penurunan properti investasi sebesar Rp501 juta.

b. **Liabilitas**

**Total Liabilitas**

**Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp6.814 juta mengalami penurunan sebesar Rp524 juta atau 7% dibandingkan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.338 juta. Penurunan total liabilitas terutama disebabkan oleh pembayaran angsuran utang bank kepada PT Bank Central Asia Tbk atas pembelian gedung sebesar Rp734 juta dan penurunan pada utang pajak sebesar Rp930 juta.

**Liabilitas Jangka Pendek**

**Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp3.220 juta mengalami penurunan sebesar Rp1.041 juta atau 24% dibandingkan jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp4.261 juta. Penurunan pada liabilitas jangka pendek disebabkan oleh penurunan utang pajak sebesar Rp930 juta.



### Liabilitas Jangka Panjang

**Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp3.594 juta mengalami peningkatan sebesar Rp517 juta atau 17% dibandingkan jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.077 juta. Peningkatan pada liabilitas jangka panjang disebabkan oleh peningkatan liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp1.299 juta.

#### **c. Ekuitas**

### Total Ekuitas

**Perbandingan total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 17.220 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.491 juta atau 9% dibandingkan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp15.729 juta. Peningkatan pada ekuitas disebabkan oleh perolehan laba pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

### **ANALISIS RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>Rasio Pertumbuhan</b>		
Pendapatan	(30%)	N/A
Beban langsung	(65%)	N/A
Laba kotor	(14%)	N/A
Laba sebelum pajak	153%	N/A
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	166%	N/A
Jumlah aset	4%	N/A
Jumlah liabilitas	(7%)	N/A
Jumlah ekuitas	9%	N/A
<b>Rasio Usaha</b>		
Laba kotor/ Pendapatan	84%	68%
Laba (rugi) bersih tahun berjalan / Pendapatan	10%	(10%)
Laba (rugi) bersih tahun berjalan / Jumlah ekuitas	9%	(15%)
Laba (rugi) bersih tahun berjalan / Jumlah aset	6%	(10%)
<b>Rasio Keuangan</b>		
Jumlah aset / Jumlah liabilitas	353%	314%
Jumlah liabilitas / Jumlah ekuitas	40%	47%
Jumlah liabilitas / Jumlah aset	28%	32%
Net interest bearing debt / Jumlah ekuitas	5%	11%
Laba (rugi) bersih tahun berjalan / Pinjaman bank jangka pendek	209%	(318%)
Jumlah aset lancar / Jumlah liabilitas jangka pendek	552%	378%

#### **a) Tingkat Aktivitas**

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Tingkat Aktivitas	0,67	1,00

Tingkat aktivitas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam mempergunakan asetnya secara efektif dan efisien untuk menghasilkan pendapatan yang diukur dengan perbandingan antara pendapatan dengan total aset.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tingkat aktivitas Perseroan masing-masing sebesar 0,67x, dan 1,00x.

#### b) Likuiditas

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Likuiditas	5,52	3,78

Likuiditas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya yang mana tercermin dari perbandingan antara jumlah aset lancar dan jumlah liabilitas lancar atau rasio lancar.

Rasio lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 5,52x, dan 3,78x.

#### c) Solvabilitas

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Liabilitas / Ekuitas	0,40	0,47
Liabilitas / Aset	0,28	0,32

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas yang tercermin dari perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas dan juga perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah aset.

Rasio jumlah liabilitas dengan ekuitas Perseroan per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah 0,40x dan 0,47x.

Sedangkan untuk rasio jumlah liabilitas dibandingkan dengan jumlah aset per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah 0,28x dan 0,32x.

#### d) Imbal Hasil Ekuitas

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<i>Return on Equity</i>	0,09	(0,15)

Rasio imbal hasil ekuitas (*Return On Equity*) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba tahun berjalan dan jumlah ekuitas.

Rasio imbal hasil ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 0,09x dan negatif 0,15x.

#### e) Imbal Hasil Aset

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<i>Return on Assets</i>	0,06	(0,10)

Kemampuan imbal hasil aset (*Return On Assets*) Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan laba tahun berjalan dibandingkan dengan jumlah aset.

Rasio imbal hasil aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 0,06x dan negatif 0,10x.

### 4. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Perseroan menjaga saldo kas untuk mendanai kebutuhan kas harian usahanya. Kebutuhan pendanaan untuk modal kerja, beban modal dan kebutuhan lainnya telah dipenuhi secara historis melalui modal disetor, penerimaan dari pelanggan, pinjaman dari bank dan pinjaman dari Pemegang Saham. Karena likuiditas dan kebutuhan modal Perseroan dipengaruhi oleh banyak faktor, maka kebutuhan pendanaannya dapat berubah. Jika modal kerja tidak mencukupi Perseroan akan menggunakan pinjaman dari Bank untuk mendapatkan modal kerja tambahan yang diperlukan.

Perseroan memiliki tingkat likuiditas keuangan yang baik. Hal ini ditunjukkan oleh rasio lancar (total asset lancar / total liabilitas jangka pendek) Perseroan sebesar 5,52x pada 31 Desember 2020.

Tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/ atau ketidakn pastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Atas dasar ini, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang cukup untuk mendanai modal kerja dan pembelanjaan barang modal.

## 5. ARUS KAS

Tabel berikut ini menjelaskan ringkasan arus kas Perseroan:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas pelanggan	15.683	23.084
Pembayaran kas kepada pemasok	(6.952)	(14.489)
Pembayaran pesangon karyawan	-	(11.210)
Pembayaran kepada karyawan	(6.938)	(6.782)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) operasi</b>	<b>2.333</b>	<b>(9.938)</b>
Penerimaan bunga	327	96
Pembayaran bunga pinjaman	(159)	(254)
Pembayaran pajak penghasilan	(1.075)	(2)
Penerimaan kas lainnya	1.522	761
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>	<b>2.948</b>	<b>(8.797)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan aset tetap	(86)	(92)
Penerimaan dari pengalihan properti investasi	8.268	-
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>	<b>8.182</b>	<b>(92)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran pinjaman bank	(734)	(734)
Penambahan modal disetor	-	10.000
Penerimaan utang dari pemegang saham	-	-
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<b>(734)</b>	<b>9.266</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>10.395</b>	<b>377</b>
<b>KAS SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>6.223</b>	<b>5.846</b>
<b>KAS SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>16.618</b>	<b>6.223</b>

### Kas dan Setara Kas

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Kas dan setara kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp16.618 juta mengalami peningkatan sebesar Rp10.395 juta atau 167% dibandingkan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp6.223 juta.

### Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp11.745 juta dibandingkan kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar negatif Rp8.797 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh tidak adanya pembayaran pesangon karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

## Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp8.274 juta dibandingkan kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar negatif Rp92 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penerimaan dari pengalihan properti investasi sebesar Rp8.268 juta.

## Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp10.000 juta dibandingkan kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp9.266 juta.

## 6. BELANJA MODAL

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Peralatan kantor	-	71
Perlengkapan kantor	45	13
Komputer	41	8
<b>Jumlah</b>	<b>86</b>	<b>92</b>

Perseroan berkomitmen untuk selalu melakukan investasi dengan tujuan meningkatkan kinerja Perseroan. Sumber dana yang digunakan berasal dari kas internal hasil kegiatan operasional Perseroan. Sumber pendanaan untuk belanja modal ini menggunakan mata uang Rupiah.

Perseroan tidak memiliki komitmen terkait investasi barang modal yang dilakukan oleh Perseroan.

Perseroan tidak melakukan transaksi lindung nilai dalam mata uang asing untuk pembelian barang modal.

Perseroan tidak memiliki investasi barang modal dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

## 7. SEGMENT INFORMASI

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara regular direview oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Tabel berikut adalah tabel mengenai operasi per segmen operasi yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Perseroan saat ini melakukan kegiatan waralaba, royalti dan *marketing and technical fee (MTF)*, komisi dan lain-lain.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020					
	Waralaba	Royalti	MTF	Komisi	Lain-lain	Jumlah
Pendapatan	1.304	1.173	10.560	2.814	250	16.101
Beban langsung	(175)	(47)	(422)	(1.768)	(157)	(2.569)
<b>Laba kotor</b>	<b>1.129</b>	<b>1.126</b>	<b>10.138</b>	<b>1.046</b>	<b>93</b>	<b>13.532</b>
<b>Beban usaha</b>						
Administrasi dan umum						(10.661)
Pemasaran						(1.261)
<b>Jumlah</b>						<b>(11.922)</b>
<b>Laba usaha</b>						<b>1.610</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>						
Pendapatan bunga						327
Beban keuangan						(159)
(Kerugian) atas pengalihan properti investasi						(46)
Lain-lain (bersih)						364
<b>Jumlah</b>						<b>486</b>
<b>Laba sebelum pajak</b>						<b>2.095</b>
Manfaat pajak penghasilan						(563)
<b>Laba setelah pajak</b>						<b>1.533</b>
<b>Informasi lainnya</b>						
Aset segmen						24.034
Liabilitas segmen						6.814

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2019					
	Waralaba	Royalti	MTF	Komisi	Lain-lain	Jumlah
Pendapatan	3.095	1.135	10.214	8.206	514	23.164
Beban langsung	(335)	(45)	(409)	(6.256)	(346)	(7.391)
<b>Laba kotor</b>	<b>2.760</b>	<b>1.090</b>	<b>9.806</b>	<b>1.950</b>	<b>167</b>	<b>15.772</b>
<b>Beban usaha</b>						
Administrasi dan umum						(10.275)
Pemasaran						(1.716)
<b>Jumlah</b>						<b>(11.991)</b>
<b>Laba usaha</b>						<b>3.781</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>						
Pendapatan bunga						96
Beban penyelesaian						(3.185)
Beban keuangan						(254)
Kerugian atas pengalihan properti investasi						(190)
Lain-lain (bersih)						582
<b>Jumlah</b>						<b>(2.952)</b>
<b>Rugi sebelum pajak</b>						<b>830</b>
Beban pajak penghasilan						(3.166)
<b>Rugi setelah pajak</b>						<b>(2.336)</b>
<b>Informasi lainnya</b>						
Aset segmen						23.067
Liabilitas segmen						7.338

## Pendapatan Usaha Per Segmen dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Usaha Perseroan

Pendapatan usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 terutama berasal dari pendapatan *Marketing and Technical Fee* yang memberikan kontribusi sebesar 66% dari total Pendapatan Perseroan. Total pendapatan usaha Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp7.062 juta atau 30% dibandingkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

### Laba Bruto

Laba Bruto Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 berasal dari waralaba, royalti, *marketing and technical fee* serta komisi. *Marketing and technical fee* memberikan kontribusi sebesar 75% dari total Laba Bruto. Laba Bruto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp2.240 juta atau 14% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Tingkat Profitabilitas Perseroan yang dihitung berdasarkan *gross profit margin* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 serta tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar 62% sampai dengan 75% untuk pendapatan *marketing and technical fee*.

## 8. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Pada tanggal 31 Desember 2020, Jumlah pinjaman masih terutang Perseroan tercatat sebesar Rp918 Juta. Dibawah ini merupakan rincian pinjaman bank Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang jatuh tempo dalam satu tahun:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PT BCA Central Asia Tbk	734
<b>Jumlah</b>	<b>734</b>

Dibawah ini merupakan rincian pinjaman bank Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang jatuh tempo lebih dari satu tahun:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PT BCA Central Asia Tbk	184
<b>Jumlah</b>	<b>184</b>

Perseroan tidak memiliki kebutuhan pada pinjaman musiman karena, Perseroan tidak memiliki siklus atau pola tertentu dalam usahanya. Tidak terdapat pembatasan penggunaan pinjaman serta tidak terdapat pinjaman yang diperoleh dari perseroan yang berasal dari pinjaman luar negeri. Unit ruang perkantoran The City Center (TTC) Batavia dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut.

## 9. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perseroan memiliki beberapa eksposur risiko yaitu risiko suku bunga, risiko mata uang, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko harga komoditas yang berasal dari kegiatan usaha normal. Manajemen secara berkelanjutan memonitor proses manajemen risiko Perseroan untuk meyakinkan keseimbangan antara risiko dan pengendaliannya. Kebijakan dan sistem manajemen risiko secara teratur dikaji untuk merefleksikan adanya perubahan dari kondisi pasar serta aktivitas Perseroan.

### i. Risiko mata uang asing

Perseroan tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Sebagian besar pendapatan dan beban Perseroan dilakukan dalam mata uang Rupiah. Perseroan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan penyesuaian pada harga yang diterapkan kepada konsumen.

ii. Risiko bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur atas risiko ini terutama terkait dengan utang bank yang seluruhnya dikenai suku bunga mengambang dimana perubahan suku bunga pasar akan berdampak secara langsung terhadap arus kas kontraktual Perseroan dimasa datang. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, jika suku bunga berubah sebesar 1% lebih tinggi/rendah, dengan semua variabel konstan, laba rugi Perseroan akan menjadi lebih rendah/tinggi sebesar Rp9.176.186, hal ini timbul terutama sebagai hasil dari beban bunga yang lebih tinggi/rendah dari pinjaman dengan bunga yang diperoleh dari utang bank.

iii. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perseroan. Risiko kredit Perseroan terutama melekat pada piutang usaha dan piutang lain-lain, dan simpanan bank. Risiko kredit pada simpanan bank diperhitungkan minimal karena ditempatkan dengan institusi keuangan terpercaya yang telah memiliki catatan yang baik. Piutang usaha pihak ketiga ditempatkan pada pihak ketiga yang terpercaya dan memiliki catatan yang baik. Eksposur Perseroan dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui oleh Direksi. Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perseroan terhadap risiko kredit.

iv. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perseroan akan kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangannya akibat kekurangan dana. Eksposur Perseroan atas risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidaksesuaian profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

## 10. KOMPONEN PENTING PENDAPATAN

Komponen penting pendapatan pada aktivitas bisnis Perseroan antara lain:

*Franchise fee* adalah hasil pemasaran Franchise ERA sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah disepakati dengan member waralaba. *Annual fee* adalah biaya tahun untuk broker ERA yang dihasilkan tiap tahun yang dipergunakan untuk operasional kegiatan meeting / kunjungan / event dan training. Royalti dan MTF (*Marketing and Technical Fee*) yang diperoleh dari pendapatan jual beli/ sewa dengan kantor *franchisee* dibayarkan kepada Perseroan dengan dengan persentase tertentu. Komisi dan *coordinator fee* adalah pendapatan yang diperoleh dari Developer yang akan menjadi koordinator *project* untuk unit yang dijual oleh *developer*, dengan komisi yang ditetapkan sesuai persentase tertentu.

## 11. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang agen properti, kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi secara langsung maupun tidak langsung oleh perubahan perundangan-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat.

Beberapa kebijakan Pemerintah yang dapat berdampak secara langsung terhadap kegiatan dan investasi Perseroan diantaranya:

- Kebijakan Pemerintah dalam hal lingkungan dan pemberian perizinan dapat mempengaruhi keberlangsungan Perseroan.
- Kebijakan ketenagakerjaan dalam menentukan tingkat Upah Minimum Regional (UMR) yang akan mempengaruhi biaya upah tenaga kerja Perseroan
- Kebijakan Pemerintah dalam menentukan tarif perpajakan (jika ada) yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan

- Kebijakan Pemerintah dalam perubahan tingkat suku bunga dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran hutang-hutang bank, khususnya utang bank jangka pendek yaitu penggunaan fasilitas perbankan untuk pendanaan operasional Perseroan.
- Kebijakan Pemerintah dalam menentukan tarif perpajakan yang berkaitan dengan pembelian rumah.

## **12. DAMPAK PERUBAHAN PENJUALAN**

Tidak ada dampak perubahan harga terhadap penjualan yang bisa di prediksi oleh Perseroan karena (i) turunnya harga properti di pasaran bisa dianggap oleh masyarakat sebagai kesempatan untuk membeli properti, yang menyebabkan bertumbuhnya pendapatan Perseroan atau (ii) turunnya harga properti di pasaran bisa dianggap oleh masyarakat sebagai indikasi bahwa pasar properti sedang tidak dalam keadaan baik dan menghambat volume transaksi properti yang berpotensi mengurangi pendapatan Perseroan.

## **13. KEBIJAKAN AKUNTANSI**

Perseroan telah menerapkan standar akuntansi pada tanggal 1 Januari 2020 untuk disesuaikan dengan persyaratan PSAK yang dianggap relevan yaitu sebagai berikut:

- 1) PSAK 71 : Instrumen Keuangan, berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.
- 2) PSAK 72 : Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.
- 3) PSAK 73 : Sewa, berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.

Perseroan telah menerapkan standar akuntansi pada tanggal 1 Januari 2019 untuk disesuaikan dengan persyaratan PSAK yang dianggap relevan yaitu sebagai berikut:

- 1) Amandemen PSAK 1 (2019) – Presentasi Laporan Keuangan, berlaku efektif 1 Januari 2019.
- 2) Amandemen PSAK No. 24 (2018) – Imbalan Kerja tentang Amandemen, kurtailmen, atau Penyelesaian Program, berlaku efektif 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan.
- 3) ISAK No. 34: Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan, berlaku efektif 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan.
- 4) Penyesuaian 2018 PSAK No. 46 – Pajak Penghasilan, berlaku efektif 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan.

Penerapan atas PSAK di atas tidak memiliki dampak material atas jumlah yang dilaporkan pada periode-periode keuangan tersebut.

## **14. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI**

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang mengakibatkan perubahan yang material dan berpengaruh terhadap kinerja keuangan Perseroan.

## **15. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG TERJADI YANG MEMPENGARUHI PERSEROAN**

Pandemi Covid-19 merupakan kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik, sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada laporan keuangan terakhir.



**16. ANALISIS KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN**

Tidak ada kejadian material yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha atas laporan keuangan Perseroan.

**17. KEJADIAN MATERIAL SETELAH LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN AKUNTAN PUBLIK**

Tidak ada fakta material setelah tanggal Laporan Keuangan terakhir sampai dengan tanggal Laporan Auditor Independen dan setelah tanggal Laporan Auditor Independen sampai dengan tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran.

## IV. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung risiko. Calon investor Perseroan harus mempertimbangkan dengan cermat faktor-faktor risiko berikut ini, serta informasi-informasi lainnya yang disebutkan dalam Prospektus ini, sebelum membuat keputusan investasi terhadap saham Perseroan. Risiko-risiko yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan atau prospek usaha. Harga pasar atas saham Perseroan dapat mengalami penurunan akibat risiko-risiko berikut dan investor dapat mengalami kerugian atas seluruh atau sebagian investasinya.

Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko usaha dan risiko umum telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan. Risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.

### A. Risiko Utama

#### 1. Risiko Royalti & Marketing and Technical Fee

Perseroan merupakan pemegang hak atas lisensi ERA Indonesia di Indonesia yang telah beroperasi selama lebih dari 29 tahun, dan hingga saat ini ERA Indonesia telah mengelola sekitar 108 kantor *Franchisee*, yang terdiri dari 75 Kantor *Member Broker* dan 33 Kantor Cabang *Member Broker* yang tersebar di seluruh kota besar di Indonesia. Pemasukan utama Perseroan yang cukup besar salah satunya berasal dari royalti dan *marketing & technical fee* yang dibayarkan oleh setiap kantor *Franchisee* (kantor *member broker* dan kantor cabang *member broker*) dari setiap transaksi yang masuk dan dilaporkan dari pendapatan kotor. Apabila ada kantor *Franchisee* (kantor *member broker* dan kantor cabang *member broker*) yang mengakhiri kerjasama dengan ERA Indonesia maka pendapatan dari royalti dan *marketing & technical fee* akan berkurang, yang mana pendapatan Perseroan dapat berkurang secara signifikan.

### B. Risiko Usaha

#### 1. Risiko Pembagian Komisi *Marketing Associate* (“MA”) oleh Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*)

Terdapat risiko untuk pembagian komisi *Marketing Associate* yang meminta pembagian komisi lebih tinggi dibanding sebelumnya dimana kondisi pembagian komisi di awal adalah 50:50. *Marketing Associate* yang berprestasi dapat meminta pembagian komisi yang lebih tinggi dan seterusnya.

Hal ini dapat diatasi dengan berbagai strategi dari Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) yaitu:

- a. Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) akan menyiapkan pembagian komisi yang progresif untuk para tenaga pemasarannya sehingga adil dalam pembagian sesuai dengan jenjang karir *Marketing Associate*.
- b. Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) akan meningkatkan jumlah *Marketing Associate* dengan fokus merekrut calon-calon tenaga pemasar yang baru.
- c. Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) akan meningkatkan kualitas *Marketing Associate* dengan fokus kepada pelatihan para tenaga pemasarnya agar menjadi profesional.
- d. Perseroan mempunyai rencana ke depannya untuk mempunyai dan membuka *co-working space* yang kemudian akan disewakan kepada pemilik-pemilik kantor yang tidak ingin mempunyai kantor sendiri dalam upaya menekan biaya sewa kantor dan menggunakan *co-working space* yang dimiliki Perseroan.

## 2. Risiko Munculnya Pemain Baru Di Bidang Portal Properti

Munculnya pemain baru di bidang portal properti yang dapat menawarkan pembagian komisi lebih tinggi untuk *Marketing Associate* Perseroan dan adanya kemungkinan *Marketing Associate* akan berpindah. Namun, untuk menyikapi hal tersebut Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan dapat memberikan hal-hal yang tidak dimiliki oleh pemain baru di bidang portal properti, seperti:

- a. Training yang berstandar International dimana sertifikat ERA diakui oleh Arebi maupun LSP sebagai salah satu sertifikat yang terakreditasi;
- b. Sebagai Koordinator Proyek Developer, hal ini membuat *Marketing Associate* tidak berpindah dikarenakan adanya produk yang telah tersedia untuk digarap dan dipasarkan oleh *Marketing Associate*;
- c. Leadership *Franchisee* dan service seluruh team dari ERA untuk membantu *Marketing Associate*.

## 3. Kantor Agen Real Estat dan Marketing Associate Berprestasi Mengundurkan Diri

Terdapat kondisi dimana Kantor Agen Real Estat ataupun *Marketing Associate* yang sudah meraih prestasi yang tinggi dan memiliki cukup pengalaman serta jaringan yang memadai untuk berdiri sendiri tanpa Perseroan. Namun pada kenyataannya merek Perseroan tetap diperlukan karena masyarakat Indonesia khususnya masih melihat merek dan percaya pada kekuatan merek terutama untuk rasa percaya dan aman dikarenakan bisnis properti merupakan bisnis yang melibatkan nominal uang yang besar sehingga dengan adanya merek Internasional yang besar dan terpercaya dapat mempengaruhi keputusan konsumen.

Apabila terdapat Kantor Agen Real Estat atau *Marketing Associate* yang mengundurkan diri dan/atau menjadi pesaing usaha Perseroan, hal tersebut dapat mengakibatkan pendapatan Perseroan berkurang secara signifikan.

Perseroan akan berkesinambungan mempromosikan merek ERA untuk dapat menjangkau pasar-pasar yang baru untuk membuka kantor – kantor ERA yang baru. Selain itu, Perseroan juga akan mengembangkan kantor – kantor yang sudah ada dan berjalan saat ini untuk ditawarkan membuka kantor *Franchisee* serta Perseroan akan melakukan upaya – upaya yang kreatif dan inovatif dalam mempertahankan jumlah kantor di Indonesia.

## 4. Risiko Annual Fee

*Annual Fee* merupakan biaya yang dibayarkan oleh kantor Agen Real Estat setiap tahunnya kepada Perseroan. Namun ada kendala yang dihadapi di lapangan dimana kantor Agen Real Estat tidak membayar *Annual Fee* dikarenakan risiko tidak tertagih terutama untuk kantor yang performanya tidak baik.

Apabila terdapat penurunan jumlah *Annual Fee* yang dibayarkan kantor Agen Real Estat kepada Perseroan, maka dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

## 5. Risiko Penjualan Produk Developer

Penjualan produk developer menurun saat ini terutama untuk proyek apartemen. Hal ini dikarenakan banyaknya suplai apartemen yang sudah jadi, dimana harganya terjadi koreksi / penurunan sehingga menyebabkan produk – produk *developer* terutama apartemen mengalami penurunan penjualan terutama di lokasi – lokasi yang sekitarnya terdapat apartemen yang sudah jadi. Selain itu, para investor yang sudah mempunyai apartemen dan memiliki pengalaman dimana unitnya yang sudah jadi tapi belum tersewa dan harus membayar *service charge* yang harus dibayar setiap bulannya sehingga investor tersebut tidak tertarik untuk membeli lagi unit apartemen baru dari Developer. Hal ini berbeda dengan para *end user* yang membeli apartemen untuk ditinggali.

Apabila penjualan produk *developer* tersebut terus menurun, maka hal tersebut dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

## 6. Risiko Penjualan *Waralaba Jasa Real Estat Broker*

Secara umum, bisnis properti di Indonesia sedang mengalami penurunan sehingga minat masyarakat untuk membuka kantor Agen Real Estat pun ikut menurun terutama untuk pemula sehingga strategi Perseroan adalah menjual waralaba kepada broker–broker lokal yang telah mempunyai pengalaman dan kantor sendiri untuk kemudian menjadi lebih besar jaringannya dengan balutan merek ERA (konversi dari broker lokal menjadi kantor ERA). Perseroan saat ini melakukan konversi yaitu dengan menawarkan peluang kepada kantor – kantor broker lokal yang ingin berkembang untuk berganti menjadi kantor ERA karena kantor–kantor broker lokal tersebut sudah siap secara fisik dan tim.

Apabila penjualan *waralaba* menurun, maka hal tersebut dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

## 7. Risiko Ketergantungan terhadap *Franchisee*

Perseroan saat ini memiliki 108 kantor *franchisee* yang sebagian besar adalah kantor *member broker* yang tersebar di seluruh Indonesia yang memberikan kontribusi signifikan untuk pendapatan Perseroan. Ke depannya, tidak dapat dipastikan bahwa Perseroan akan tetap dapat mempertahankan salah satu atau semua *franchisee* Perseroan. Kehilangan salah satu atau seluruh kantor *franchisee* dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha dan bisnis operasional Perseroan.

## 8. Risiko Ketergantungan Terhadap Iklim Industri Real Estate Indonesia

Pasar real estat di Indonesia secara signifikan dipengaruhi oleh perubahan tingkat suku bunga, inflasi, kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, tingkat pendapatan, kerusuhan politik atau sosial, bencana alam tren demografi dan kerja, serta faktor regional dan global seperti ketegangan politik. Faktor-faktor negatif di atas mempengaruhi permintaan dan penilaian properti dan pada akhirnya mungkin memiliki efek buruk pada bisnis Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi.

## 9. Risiko Arus Kas Operasi Perseroan Dapat Bernilai Negatif

Dari sisi arus kas operasi, secara historis, Perseroan pernah memiliki arus kas operasi negatif, yaitu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, dimana pada saat itu Perseroan tidak dapat menutupi biaya operasional dan modal kerjanya sehingga memberikan dampak negatif terhadap aktivitas bisnis Perseroan pada saat itu. Walaupun Perseroan telah memperoleh arus kas operasi yang positif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan Perseroan akan senantiasa berupaya untuk mempertahankan kinerja keuangannya, namun Perseroan tidak dapat menjamin bahwa di masa yang akan datang Perseroan akan dapat senantiasa membukukan arus kas operasi positif, mengingat banyak faktor yang dapat mempengaruhi kinerja Perseroan dan sampai dengan saat ini kondisi pandemi Covid-19 belum juga berlalu. Oleh karena itu, di masa yang akan datang, Perseroan dapat menghadapi kesulitan likuiditas dalam hal Perseroan membukukan arus kas operasi negatif, dimana Perseroan tidak mampu untuk menutupi biaya operasional dan modal kerjanya, dimana jika hal ini terjadi, maka hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

## 10. Risiko Kegagalan Pembayaran dari penjual properti atau developer

Penundaan dan atau kegagalan pembayaran komisi hasil penjualan dapat berpengaruh negatif terhadap pendapatan Perseroan. Kontrak Perseroan dengan penjual properti dilakukan dengan skema Perjanjian Jasa Pemasaran/ Pencarian Properti, oleh karena itu penjual memiliki kewajiban membayar biaya imbalan dan biaya yang sudah disepakati dalam perjanjian. Pada umumnya, penjual melakukan pembayaran secara tepat waktu kepada Perseroan, sehingga keterlambatan pembayaran atau tidak adanya pembayaran dari penjual properti akan berpengaruh negatif terhadap pendapatan Perseroan.

## 11. Risiko Kegagalan Pembayaran oleh Pembeli Properti

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai agen real estat, Perseroan memperoleh pendapatan komisi hasil penjualan Properti yang berasal dari pembayaran pembeli properti. Walaupun kegagalan pembayaran oleh pembeli jarang terjadi, namun Perseroan tidak dapat menjamin bahwa hal ini tidak akan terjadi di masa yang akan datang. Oleh karenanya, Perseroan menghadapi risiko kegagalan pembayaran oleh pembeli properti, dimana jika hal ini terjadi, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan, terutama pendapatan Perseroan.

## 12. Risiko Kegagalan dalam Menangkal Serangan Cyber Terhadap Infrastruktur dan Sistem Teknologi Informasi Perseroan

Bisnis Perseroan tergantung pada sistem teknologi informasi yang handal dan efisien. Perseroan secara rutin mengirimkan dan menerima informasi pribadi, rahasia, dan hak milik melalui email dan sarana elektronik lainnya dan oleh karena itu mengandalkan pemrosesan, penyimpanan, dan transmisi informasi yang aman. Ketika operasi Perseroan berkembang, Perseroan mungkin mengeluarkan biaya yang besar untuk mengembangkan dan/atau memelihara sistem dan infrastruktur operasionalnya. Keuangan, akuntansi, pemrosesan data, teknologi informasi, komunikasi atau sistem dan fasilitas kami yang lain, ERA *mobile*, dan / atau infrastruktur pihak ketiga yang diandalkan, dapat: (i) gagal beroperasi dengan baik atau menjadi cacat sebagai akibat dari peristiwa yang seluruhnya atau sebagian di luar kendali Perseroan, dan (ii) rentan terhadap akses tidak sah dan kehilangan data (dari dalam organisasi atau oleh pihak ketiga), virus komputer, *malicious code*, ancaman dunia maya yang memiliki dampak keamanan, dan intersepsi atau penyalahgunaan informasi yang dikirimkan atau diterima oleh Perseroan. Serangan *cyber* semacam ini dapat mengganggu bisnis Perseroan atau mengakibatkan pengungkapan informasi rahasia.

Meskipun Perseroan telah menerapkan langkah-langkah keamanan data yang sesuai, khususnya sehubungan dengan fungsi teknologi informasi, Perseroan mungkin diharuskan untuk mengeluarkan sumber daya tambahan yang signifikan untuk memodifikasi langkah-langkah perlindungan atau untuk menyelidiki dan memperbaiki kerentanan atau paparan lain, dan Perseroan dapat dikenakan litigasi dan kerugian finansial. Setiap hal di atas dapat mempengaruhi bisnis, prospek, hasil operasi dan kondisi keuangan kita, serta merusak reputasi kita dan/atau mengarah pada peningkatan pengawasan regulasi dan/atau tindakan disipliner.

## C. Risiko Umum

### 1. Risiko Suku Bunga Kredit Properti

Suku bunga di bank untuk kredit property sangat mempengaruhi pembelian di masyarakat karena saat ini terutama, pembelian rumah/properti melalui KPR/KPA sejumlah hampir 70%. Secara langsung, fenomena tersebut akan mempengaruhi kinerja Perseroan dari segi pendapatan. Apabila ada kenaikan bunga KPR maka akan berdampak kepada besarnya cicilan bulanan untuk konsumen dan akan berdampak kepada kemampuan konsumen untuk mengambil KPR. Jika bunga KPR di atas dua digit, maka akan cukup berat bagi agen properti untuk dapat menjual properti kepada pemakai langsung (*end user*) karena tingkat kemampuan untuk membayar cicilan per bulannya akan sangat tinggi dan kemampuan konsumen kurang mampu untuk mencicil menurun. Hal ini dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

### 2. Risiko Persaingan Usaha

Industri *broker property* di Indonesia memiliki relatif cukup banyak perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha utama yang sejenis. Perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha utamanya, baik dalam upaya menjaga kualitas layanan-layanan unggulan, berinovasi dalam mengembangkan jenis layanan tersebut, dan membangun citra perusahaan/merek ERA di Indonesia, harus mencermati karakteristik konsumen dan peta persaingan di Indonesia agar Perseroan dapat selalu berkembang.

Jika Perseroan lalai dalam melakukan upaya-upaya tersebut, dan tidak menjaga/meningkatkan kinerja perusahaan untuk tetap dapat bersaing dengan kompetitor, maka hal tersebut dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

### 3. Risiko Kondisi Sosial Politik

Indonesia masih mengalami berbagai permasalahan sosial politik dan telah, dari waktu ke waktu, mengalami ketidakstabilan politik. Kasus-kasus seperti kerusuhan telah menimbulkan ketidakpastian atas kondisi politik Indonesia. Bisnis properti sangat terkait dengan kondisi sosial, ekonomi dan kestabilan politik di tanah air khususnya di Ibu kota. Pada tahun 2019, terdapat pemilihan presiden yang menyebabkan bisnis properti terpengaruh dimana masyarakat yang menentukan pembelian atau penjualan properti. Di ibu kota Jakarta, banyak yang menunda membeli properti apabila situasi politik tidak aman. Selain pasar Jakarta, Perseroan merencanakan perluasan jangkauan jaringan merek ERA ke kota-kota besar di Indonesia dimana kecenderungan kondisi politik dan ekonomi juga lebih stabil sehingga potensi pasar yang bisa diserap juga sangat besar. Dengan demikian, apabila kondisi sosial, ekonomi dan kestabilan politik negara menjadi tidak stabil maka pembelian dan penjualan dapat menjadi tertahan/terhenti sejenak, yang mana, apabila hal tersebut terjadi, akan berdampak secara signifikan terhadap kelangsungan usaha dan pendapatan Perseroan.

### 4. Risiko Pertumbuhan dan Stabilitas Ekonomi Serta Daya Beli Konsumen

Kinerja operasional Perseroan memiliki hubungan dengan perekonomian Indonesia dan perekonomian global. Perubahan pada tingkat suku bunga, inflasi ataupun peraturan perpajakan dapat mempengaruhi daya beli masyarakat dan pada akhirnya akan berdampak pada kegiatan operasional, kondisi keuangan serta prospek Perseroan. Perseroan berusaha terus mengamati dengan seksama segala perubahan indikator perekonomian agar dapat mengantisipasi dampak negatif dan menyesuaikan strategi operasional Perseroan

Selain itu, pertumbuhan ekonomi yang tinggi akan mendorong peningkatan nilai komponen konsumsi yang selanjutnya akan memperbesar daya beli properti masyarakat Indonesia. Kondisi ekonomi yang stabil juga akan membantu kegiatan usaha dan prospek bisnis Perseroan karena Perseroan akan dapat melakukan perencanaan usaha dan investasi yang baik. Pertumbuhan ekonomi yang sehat dan stabil akan membawa dampak yang positif juga kepada Perseroan melalui peningkatan daya beli properti dengan semakin besarnya kelompok masyarakat berpendapatan menengah dan tinggi.

### 5. Risiko Peraturan Pemerintah Terkait Perlindungan Terhadap Profesi Jasa Agen Real Estat

Pemerintah Indonesia sudah mempunyai peraturan yang terkait kebijakan profesi jasa agen real estat, namun pelaksanaan dilapangan masih belum tegas dimana masih terdapat perorangan dapat menjadi agen real estat tanpa melalui perizinan yang dipersyaratkan oleh peraturan tersebut, sehingga Perseroan mendapat tantangan dalam perekrutan *Marketing Associate*. *Marketing Associate* merasa tidak adanya perlindungan atau dukungan pemerintah terhadap profesi Jasa Agen Real Estat. Ketidaktegasan pemerintah dalam menegakkan peraturan dengan ketat dapat berdampak material dan merugikan terhadap kegiatan usaha Perseroan.

### 6. Risiko Perubahan Peraturan dan Kebijakan Pemerintah Terkait Perizinan

Kegiatan usaha Perseroan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan kegiatan usaha Perseroan yang juga mencakup beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh lembaga-lembaga Pemerintah, termasuk Kementerian Perdagangan, Lembaga Pengelola dan Penyelenggara *Online Single Submission* ("OSS"), dan Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri.

Kegiatan usaha perantara perdagangan properti sebagaimana dilaksanakan oleh Perseroan tunduk pada peraturan yang memiliki ketentuan cukup ketat. Berdasarkan peraturan tersebut, Perseroan sebagai pemegang izin usaha perusahaan perantara perdagangan properti diwajibkan untuk, antara lain, memiliki tenaga ahli yang wajib memiliki sertifikat kompetensi dan juga menyampaikan laporan kegiatan perusahaan setiap 1 (satu) tahun sekali.

Selain itu, Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa lisensi atau izin yang diperlukan untuk kegiatan usaha Perseroan akan disetujui atau diperbaharui tepat pada waktunya, atau bahkan tidak dapat diperpanjang. Keharusan untuk memenuhi peraturan atau hukum mengenai perpajakan, lingkungan hidup, kualitas dan keamanan atau lainnya, baik yang baru ataupun yang direvisi penafsiran atau pelaksanaannya atau ketentuan baru terkait dengan peningkatan otonomi daerah, dapat memiliki dampak material terhadap kegiatan usaha dan kinerja Perseroan. Selanjutnya, apabila Perseroan terbukti tidak memenuhi peraturan dan hukum yang berlaku, Perseroan dapat dituntut sesuai dengan aturan perdata, termasuk denda, perintah pengadilan, atau penarikan, serta potensi sanksi kriminal, yang mana hal tersebut dapat memberikan dampak material dan merugikan terhadap kegiatan usaha Perseroan.

Kehilangan atau kegagalan dalam mendapatkan, memperbaharui atau mematuhi sebagian atau seluruh ketentuan lisensi dan izin Perseroan dapat berdampak material dan merugikan terhadap kegiatan usaha Perseroan. Perubahan pada hukum yang berlaku yang mengarah pada standar yang lebih ketat juga dapat mengakibatkan munculnya tambahan biaya kepatuhan, yang selanjutnya dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan.

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, juga tunduk pada kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah Indonesia. Namun kebijakan pemerintah, dapat mengalami perubahan dari waktu ke waktu, sehingga Perseroan perlu untuk menyesuaikan kembali pemenuhan persyaratan yang diminta oleh pemerintah Indonesia. Setiap kelalaian dalam memenuhi kebijakan pemerintah, dapat mengakibatkan Perseroan diberi sanksi oleh pemerintah.

#### **7. Risiko Perubahan Peraturan dan Kebijakan Pemerintah Terkait Pertanahan**

Rencana Pemerintah Indonesia untuk mengubah Peraturan terkait Undang-Undang Pertanahan menimbulkan polemik di masyarakat, terutama terkait dengan Perpanjangan kepemilikan Hak atas Tanah yang rencananya akan dibatasi 1 kali perpanjangan sehingga apabila RUU Pertanahan ini jadi disahkan akan mengakibatkan banyak tanah/properti masyarakat yang tidak dapat dijual dikarenakan masa perpanjangannya dibatasi sehingga akan mengurangi pendapatan dari bisnis utama perseroan yang bergantung atas royalti dari transaksi Jual Beli properti.

#### **8. Risiko Perubahan Peraturan dan Kebijakan Pemerintah Terkait Perpajakan atas Tanah dan Bangunan (properti)**

Rencana Pemerintah Indonesia untuk memberlakukan Pajak Progresif atas kepemilikan tanah/properti di Indonesia yang akan mengakibatkan berkurangnya minat calon pembeli tipe investor yang biasa membeli properti dalam jumlah banyak untuk tujuan investasi sehingga dengan diberlakukannya aturan tersebut akan mengurangi pendapatan bisnis utama perseroan yang bergantung atas royalti dari transaksi jual beli properti.

#### **9. Risiko Tuntutan Atau Gugatan Hukum**

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, telah mengadakan kontrak baik dengan para agen, *broker*, bank, perusahaan asuransi, *master franchisor*, pengurus dan pengawas, karyawan, kreditur, maupun instansi lainnya yang terlibat langsung dalam kegiatan usaha Perseroan. Kontrak tersebut pada umumnya mengikat setiap pihak dan tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia maupun di negara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan adanya kontrak yang mengikat secara hukum, setiap pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati dalam kontrak dapat mengakibatkan tuntutan atau gugatan hukum yang dapat diselesaikan di pengadilan. Setiap tuntutan atau gugatan hukum yang dialami salah satu atau beberapa atau seluruh pihak yang terikat dalam kontrak, dapat berdampak negatif terhadap citra perusahaan, hasil usaha maupun kinerja keuangan.

#### **10. Risiko bencana alam dan kejadian di luar kendali Perseroan**

Salah satu risiko yang Perseroan hadapi adalah bencana alam. Kejadian gempa bumi, banjir, kekeringan dan bencana alam lainnya yang mungkin terjadi di lokasi dimana aset tanah dan bangunan berada

dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan. Kejadian di luar kendali Perseroan seperti serangan teroris, bom, dan konflik bersenjata juga dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja Perseroan secara umum.

#### **11. Risiko Terkait Kondisi Pandemi Covid-19**

Sehubungan dengan terjadinya pandemi Covid-19, dimana kasus virus Covid-19 mulai masuk ke Indonesia sejak awal bulan Maret 2020 sehingga menyebabkan pemberlakuan pembatasan sosial dan beberapa kebijakan pemerintah lainnya dalam rangka mencegah penyebaran virus Covid-19 dimaksud yang pada akhirnya menyebabkan perlambatan kegiatan ekonomi di beberapa sektor usaha di Indonesia dan perlambatan ekonomi Indonesia secara umum yang dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan menghadapi risiko terjadinya penurunan pendapatan dan kinerja keuangan di masa yang akan datang karena terjadinya pandemi Covid-19 dimaksud.

#### **D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan**

##### **1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana ini**

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa saham Perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder.

##### **2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum dapat mengalami fluktuasi sehingga diperdagangkan dibawah harga penawaran saham, yang disebabkan oleh:

- Kinerja aktual operasional dan keuangan Perseroan berbeda dengan ekspektasi calon investor atau analis;
- Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan, termasuk dalam hal adanya keterlibatan Perseroan dalam kasus hukum yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
- Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi, baik karena faktor domestik maupun pengaruh pasar modal negara lain;
- Perubahan kondisi makroekonomi Indonesia maupun industri properti pada khususnya.

##### **3. Risiko Pembagian Dividen**

Pembagian Dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan kinerja Perseroan. Kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan Perseroan dapat menjadi salah satu alasan untuk tidak membagikan dividen. Lebih lanjut, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa yang akan datang juga dapat mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen, dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembangan usaha.

**PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO UMUM DAN RISIKO USAHA YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.**



## **V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK**

Tidak terdapat kejadian penting yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tanggal 22 April 2021 sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kanaka Puradiredja, Suhartono (member of Nexia International) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Suhartono, MPA, Ak., CA, CPA.

Setelah tanggal laporan auditor sampai dengan tanggal efektif pernyataan pendaftaran, Perseroan menyatakan bahwa tidak memiliki kewajiban atau liabilitas yang menjadi tanggung jawab Perseroan kecuali kewajiban atau liabilitas yang timbul dari kegiatan usaha normal Perseroan.

## VI. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

#### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara RI, utamanya adalah UU 40/2007.

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat, didirikan dengan nama PT Era Graharealty berdasarkan Akta Pendirian No. 41 tanggal 5 Juli 1991 yang dibuat di hadapan Gde Kertayasa, SH, Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian Perseroan**”). Akta Pendirian Perseroan telah mendapat pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. C2-5477.HT.01.01.TH.91 tanggal 5 Oktober 1991, telah didaftarkan pada buku daftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2260/1991 tanggal 25 Oktober 1991, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 97 tanggal 3 Desember 1991 dan TBNRI No. 4574.

Perseroan menjalankan kegiatan operasional di kantor pusat yang berlokasi di TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5, Jl. KH. Mas Mansyur Kav. 126, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Perseroan tidak memiliki kantor cabang.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Lembar Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp.)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
PT Dharmala Realindo	800.000	800.000.000	80,00%
PT Taman Harapan Indah	100.000	100.000.000	10,00%
PT Dharmala Land	100.000	100.000.000	10,00%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham Portepel</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan sejak pendirian dengan perubahan terakhir sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 149 tanggal 30 Maret 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Akta 149/2021**”). Akta 149/2021 memuat persetujuan pemegang saham Perseroan untuk, antara lain:

1. Menyetujui rencana penawaran umum perdana saham melalui Pasar Modal yang akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia, sebanyak-banyaknya 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum dengan nilai nominal Rp.10,00 (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:
  - a. Penjualan sebanyak-banyaknya 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham atas nama yang dimiliki oleh PT Realti Indo Mandiri sebagai pemegang saham penjual atau sebanyak-banyaknya 15,01315% (lima belas koma nol satu tiga satu lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum (“**Saham Divestasi**”);
  - b. Penerbitan saham baru dari portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham biasa atas nama

atau sebanyak-banyaknya 4,98685% (empat koma sembilan delapan enam delapan lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum ("**Saham Baru**"),

yang mana Saham Divestasi dan Saham Baru tersebut selanjutnya dijual/ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum dengan harga penawaran saham dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan lainnya yang dianggap baik oleh Direksi Perseroan dan pihak-pihak terkait, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, termasuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**POJK**") dan peraturan Bursa Efek Indonesia di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

2. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Terbatas tertutup menjadi Perseroan Terbatas terbuka (Tbk.) dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan (i) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008; (ii) POJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka; (iii) POJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
4. Menyetujui Tuan Darmadi Darmawangsa sebagai pengendali dari Perseroan sesuai POJK Nomor 3/POJK.04/2021 tertanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.
5. Menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditandatanganinya Keputusan Sirkuler dan berakhir pada saat ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ke-5 (kelima) setelah tanggal pengangkatan mereka masing-masing dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan POJK, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

**DIREKSI**

Direktur Utama : Tuan Darmadi Darmawangsa  
Direktur : Nyonya Aan Andriani Sutrisno

**DEWAN KOMISARIS**

Komisaris Utama : Nyonya Dokter Susan Widjayawati  
Komisaris Independen : Tuan Bernardino Moningka Vega Jr.

Akta 149/2021 telah mendapat telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan surat keputusannya nomor AHU-0019567.AH.01.02 TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021, (ii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0203344 tanggal 30 Maret 2021, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0203356 tanggal 30 Maret 2021, ketiganya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan nomor AHU-0058771.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah bergerak dalam bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi dan real estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

i. Kegiatan usaha utama:

Kegiatan usaha utama Perseroan, antara lain, sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta, termasuk usaha yang kegiatan membolehkan pihak lain menggunakan aset non finansial di mana pembayaran royalti atau balas jasa lisensi yang dibayar ke pemegang aset. Penggunaan aset tersebut dapat berbagai macam bentuk, seperti izin reproduksi, digunakan dalam proses atau produksi berikut, pengoperasian bisnis di bawah sistem waralaba dan lain-lain. Pemilik aset non finansial dapat sekaligus pembuatnya atau juga bukan Kegiatan yang dicakup meliputi sewa guna usaha tanpa hak opsi

(*operational leasing*) aset non finansial yang tak berwujud (bukan karya/hak cipta seperti buku atau piranti lunak) dan penerimaan royalti atau balas jasa lisensi untuk penggunaan, seperti entitas yang dipatenkan, *trade mark* dan *service mark*, *brand name*, hak eksplorasi barang tambang/mineral, perjanjian franchise/waralaba dan aset non finansial yang tak berwujud lainnya.

ii. Kegiatan usaha penunjang:

Kegiatan usaha untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan secara langsung maupun tidak langsung melalui anak perusahaan, antara lain, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Sejak Perseroan didirikan hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menjalankan usaha di bidang waralaba dan jasa agen real estat.

Perseroan telah melaksanakan kewajiban RUPS Tahunan untuk Tahun Buku 2018 pada tanggal 1 Juli 2019, Tahun Buku 2019 pada tanggal 16 Maret 2020, dan pengambilan keputusan pemegang saham di luar RUPS Tahunan untuk Tahun Buku 2020 pada tanggal 21 Mei 2021 sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan.

## 2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Sejak 2 (dua) tahun yang lalu sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Pada tahun 2018, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham No. 12 tanggal 10 Oktober 2018, dibuat di hadapan Saniwati Suganda, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0022275.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 19 Oktober 2018 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0254944 tanggal 19 Oktober 2018, yang mana masing-masing telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Menkumham di bawah No. AHU-0139437.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 19 Oktober 2018 (“**Akta 12/2018**”), para pemegang saham menyetujui peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor Perseroan secara tunai. Penyetoran modal yang dilakukan oleh PT Esa Realty Aditama sebagaimana tercantum dalam Akta 12/2018 telah dilakukan dengan cara kapitalisasi dividen sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham No.9 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Saniwati Suganda, SH, Notaris di Jakarta.

Dengan dilakukannya peningkatan modal tersebut, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
PT Esa Realty Aditama	16.499.999	16.499.999.000	99,99%
Moedjiyanto Soesilo Tjahjono	1	1.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.500.000.000</b>	

- 2) Pada tahun 2019, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham 64 tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan bukti penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan

No. AHU-AH.01.03-0108873 tanggal 21 Februari 2019 serta telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0030007.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 21 Februari 2019, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui pengalihan seluruh saham yang dimiliki oleh PT Esa Realty Aditama dan Moedjianto Soesilo Tjahjono kepada RIM dan RJA sebagaimana dinyatakan dalam (a) Akta Pengambilalihan Saham No. 65 tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, atas peralihan 16.499.999 (enam belas juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) lembar saham milik PT Esa Realty Aditama kepada RIM; dan (b) Akta Jual Beli Saham No. 66 tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, atas peralihan 1 (satu) lembar saham milik Moedjianto Soesilo Tjahjono kepada RJA.

Dengan dilakukannya pengalihan saham tersebut, susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
RIM	16.499.999	16.499.999.000	99,99%
RJA	1	1.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.500.000.000</b>	

3) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 152 tanggal 28 Agustus 2019, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0322411 tanggal 29 Agustus 2019 dan telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0152861.AH.01.011.Tahun 2019 tanggal 29 Agustus 2019, para pemegang saham Perseroan menyetujui:

- (a) pemecahan nilai nominal saham Perseroan yang semula bernilai sebesar Rp.1.000,00 (seribu Rupiah) setiap saham menjadi Rp.20,00 (dua puluh Rupiah) setiap saham;
- (b) peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan secara tunai setelah pemecahan nilai saham dari Rp.16.500.000.000,00 (enam belas miliar lima ratus juta Rupiah) menjadi Rp.18.000.000.000,00 (delapan belas miliar Rupiah) dengan menerbitkan 75.000.000 (tujuh puluh lima juta) saham dengan jumlah nilai nominal Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah); dan
- (c) penerbitan 75.000.000 (tujuh puluh lima juta) saham baru dalam modal Perseroan dengan total nilai nominal Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah) yang akan diambil bagian dan disetor penuh oleh RIM dengan harga pengambilan bagian saham sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah), dimana sisanya sebesar Rp.8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta Rupiah) akan dicatatkan oleh Perseroan sebagai agio saham dalam pembukuan Perseroan.

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.300.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
RIM	899.999.950	17.999.999.000	99,99%
RJA	50	1.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>900.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>48.000.000.000</b>	

- 4) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 55 tanggal 16 Maret 2020 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0153703 tanggal 19 Maret 2020 dan telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0055976.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 19 Maret 2020 (“**Akta 55/2020**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui Perubahan klasifikasi atas saham-saham dalam Perseroan menjadi 2 (dua) klasifikasi atau seri saham sebagai Saham Seri A dan Saham Seri B. Dengan dilakukannya perubahan klasifikasi saham, RIM memegang sebanyak 449.999.950 (empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) Saham Seri A dan 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta) Saham Seri B, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp17.999.999.000,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu Rupiah) dan RJA memegang sebanyak 50 (lima puluh) Saham Seri A, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000,00 (seribu Rupiah).

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.300.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
RIM	Seri A 449.999.950	8.999.999.000	49,99%
	Seri B 450.000.000	9.000.000.000	50,00%
RJA	Seri A 50	1.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>900.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>48.000.000.000</b>	

- 5) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 83 tanggal 23 Maret 2020 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-0037498.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 dan telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0086234.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 (“**Akta 83/2020**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui:
- Untuk penurunan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan cara melakukan penarikan kembali atas 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta) Saham Seri B, yaitu saham yang dapat ditarik kembali oleh Perseroan di masa yang akan datang, dengan total nilai nominal Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar Rupiah). Selanjutnya, sehubungan dengan dilakukannya perubahan atas keputusan penggunaan dana hasil penurunan modal dari sebelumnya diperuntukkan sebagai setoran pemegang saham dalam rangka memperbaiki defisit keuangan Perseroan berdasarkan Akta 83/2020 menjadi dicatatkan sebagai tambahan modal disetor (agio saham) berdasarkan Akta No. 110 tanggal 27 Januari 2021, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (“**Akta 110/2021**”), hal tersebut tidak akan mempengaruhi keabsahan penurunan modal dan keberlakuan Akta 83/2020 dan karenanya penurunan modal dasar dan modal ditempatkan yang tercantum dalam Akta 83/2020 tetap berlaku mengikat pihak ketiga. Selanjutnya Akta 110/2021 yang memuat perubahan keputusan tersebut telah mendapatkan persetujuan Menkumham No. AHU-0005824.AH.01.02.TAHUN 2021 tertanggal 28 Januari 2021.
  - Menyetujui penghapusan klasifikasi atas saham-saham dalam Perseroan, yang mana seluruh saham Perseroan adalah saham biasa atas nama.
  - Penurunan modal dasar Perseroan dari 66.000.000.000,00 (enam puluh enam miliar Rupiah) menjadi Rp36.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar rupiah) dan modal ditempatkan dan disetor dari Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar Rupiah) menjadi Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah).

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>36.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
RIM	449.999.950	8.999.999.000	99,99%
RJA	50	1.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>450.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>1.350.000.000</b>	<b>27.000.000.000</b>	

- 6) Berdasarkan Akta No. 27 tanggal 10 September 2020 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0062391.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 10 September 2020 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0384919 tanggal 10 September 2020 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0150824.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 10 September 2020 dan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0384920 tanggal 10 September 2020 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0150824.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 10 September 2020 (“**Akta 27/2020**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui antara lain:
- Perubahan nilai nominal saham (*stock split*) dari semula nilai nominal saham sebesar Rp20,00 (dua puluh Rupiah) menjadi sebesar Rp10,00 (sepuluh Rupiah);
  - Perubahan susunan pemegang saham sehubungan dengan adanya perubahan nilai nominal saham;

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10,- Per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>36.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
RIM	899.999.900	8.999.999.000	99,99999%
RJA	100	1.000	0,00001%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>900.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>100,00000%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>27.000.000.000</b>	

- 7) Berdasarkan Akta 110/2021, para pemegang saham Perseroan menyetujui melakukan peningkatan modal dasar dari Rp.36.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar Rupiah) menjadi Rp.36.100.000.000,00 (tiga puluh enam miliar seratus juta Rupiah) yang terbagi menjadi 3.610.000.000 (tiga miliar enam ratus sepuluh juta Rupiah) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp10,00 (sepuluh Rupiah).

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10,- Per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
RIM	899.999.900	8.999.999.000	99,99999%
RJA	100	1.000	0,00001%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>900.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>100,00000%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.710.000.000</b>	<b>27.100.000.000</b>	

- 8) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Era Graharealty No. 78 tanggal 8 Februari 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham No. AHU-AH.01.03-0082115 tanggal 8 Februari 2021, dan telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0024783.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 8 Februari 2021 (“**Akta 78/2021**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui antara lain:
- (a) Meningkatkan modal disetor dan modal ditempatkan perseroan dari Rp.9.000.000.000 (sembilan miliar rupiah) menjadi Rp.9.025.000.000 (sembilan miliar dua puluh lima juta rupiah) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.10 (sepuluh rupiah) dengan cara menerbitkan 2.500.000 (dua juta lima ratus) saham baru yang diambil bagian seluruhnya oleh RJA;
  - (b) Pengesampingan hak oleh RIM untuk mendapatkan penawaran terlebih dahulu untuk mengambil bagian serta untuk hal-hal yang terkait dengan penerbitan saham baru Perseroan;
  - (c) Menyetujui perubahan susunan pemegang saham Perseroan setelah adanya peningkatan modal

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan sebelum Penawaran Umum berdasarkan Akta 78/2021, sebagaimana dinyatakan kembali dalam (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor 139 tertanggal 29 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019378.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 29 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0200904 tanggal 29 Maret 2021 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0058151.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 Maret 2021 (“**Akta 139/2021**”) dan (ii) Akta 149/2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10,- Per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.610.000.000</b>	<b>36.100.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
RIM	899.999.900	8.999.999.000	99,72298%
RJA	2.500.100	25.001.000	0,27702%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>902.500.000</b>	<b>9.025.000.000</b>	<b>100,00000%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.707.500.000</b>	<b>27.075.000.000</b>	

### 3. PERIZINAN

Untuk menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki beberapa perizinan umum dan operasional:

No.	Jenis	Nama Izin	Catatan
1.	Surat Izin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (“SIU-P4”)	SIU-P4 No. 116.SIU-P4.0618 tanggal 11 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri	SIU-P4 tersebut berlaku untuk melakukan kegiatan perantara perdagangan properti di seluruh wilayah Indonesia selama Perseroan masih menjalankan usahanya dan wajib didaftar ulang setiap 5 (lima) tahun sekali. Berdasarkan SIU-P4 tersebut, Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya berpedoman pada ketentuan dan tata cara yang berlaku serta peraturan perundang-undangan.  Berdasarkan SIU-P4 tersebut, Perseroan dihimbau agar menjadi Anggota Organisasi Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Perseroan merupakan anggota Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) berdasarkan Sertifikat AREBI No. 00008-SP/DPP-AREBI/II/2021 tertanggal 25 Januari 2021 yang berlaku sampai dengan tanggal 25 Januari 2022.



No.	Jenis	Nama Izin	Catatan
2.	Surat Tanda Pendaftaran Waralaba ("STPW")	<p>(a) STPW (Penerima Waralaba Berasal dari Luar Negeri) dengan nomor 3/SIPT/STPW/09/2019 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri pada tanggal 9 September 2019; dan</p> <p>(b) STPW (Pemberi Waralaba Lanjutan Berasal dari Waralaba Luar Negeri) dengan nomor 1/SIPT/STPW/09/2019 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri pada tanggal 12 September 2019.</p>	<p>a) STPW (Penerima Waralaba Berasal dari Luar Negeri) berlaku sampai dengan tanggal 9 September 2024.</p> <p>b) STPW (Pemberi Waralaba Lanjutan Berasal dari Waralaba Luar Negeri) berlaku sampai dengan tanggal 12 September 2024.</p>
3.	NIB	NIB No. 9120005781352 tanggal 15 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelolaan dan Penyelenggaraan OSS.	<p>Berdasarkan NIB tersebut, Perseroan melakukan kegiatan usaha real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak dengan nomor KBLI 2017 68200 dan kegiatan usaha sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta dengan nomor KBLI 2017 77400.</p> <p>NIB ini berlaku selama Perseroan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. NIB tersebut merupakan bukti pendaftaran penanaman modal atau berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.</p>
4.	SIUP	SIUP tanggal 21 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	SIUP tersebut tidak mencantumkan jangka waktu keberlakuan.
5.	Izin Lokasi	Izin Lokasi tanggal 15 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	<p>Alamat lokasi terletak di TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126 Kelurahan Karet Tengsin Kecamatan Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat.</p> <p>Izin lokasi ini telah berlaku efektif.</p>
6	SKDP	SKDP No. 557/27.1BU.1/31.71.07.1003/-071.562/e/2016 tanggal 16 November 2016 yang dikeluarkan oleh Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Karet Tengsin.	Alamat Perseroan sebagaimana tertera dalam SKDP adalah TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5 Jl. KH Mansyur Kav.126 RT/RW 0/0 Kel. Karet Tengsin Kec. Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat. SKDP ini berlaku sampai dengan tanggal 16 November 2021.
7.	Izin Lingkungan	Izin Lingkungan tanggal 11 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	<p>Alamat Perseroan sebagaimana tertera dalam Izin Lingkungan adalah TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5 Jl. KH Mansyur Kav.126 Kel. Karet Tengsin Kec. Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat.</p> <p>Izin Lingkungan ini telah terpenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan berlaku efektif.</p>

No.	Jenis	Nama Izin	Catatan
8.	SPPL	SPPL tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana telah diterima oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Tanah Abang berdasarkan bukti penerimaan No. 54/K.17/31.71.07/-1.774.15/2019 tanggal 11 Juli 2019.	<p>Perseroan telah mengajukan SPPL tanggal 5 Juli 2019 sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup sebagaimana telah diterima oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Tanah Abang berdasarkan bukti penerimaan No. 54/K.17/31.71.07/-1.774.15/2019 tanggal 11 Juli 2019.</p> <p>Perseroan telah melakukan pelaporan tahunan kepada Suku Dinas Lingkungan Hidup Kota Jakarta Pusat berdasarkan Surat Laporan No. 122/ERA/IX/2020 pada tanggal 15 September 2020.</p>
9.	NPWP	NPWP No. 01.567.150.6-022.000 yang terdaftar pada tanggal 2 Januari 2007 yang beralamat di TCC Batavia Tower I Lt. 8 Suite 3-5, Jl. KH. Mansyur Kav.126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, KPP Wajib Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu.	
10.	SKT	SKT No. PEM-00067/WPJ.06/KP.1003/2014 tanggal 21 Januari 2014 yang beralamat di TCC Batavia Tower I Lt. 8 Suite 3-5, Jl. KH. Mansyur Kav.126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, KPP Wajib Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu.	
11.	NPPKP	NPPKP No. PEM-00068/WPJ.06/KP.1003/2014 tanggal 21 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, KPP Jakarta Tanah Abang.	
12.	Izin Komersial	Izin Komersial/Operasional yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS pada tanggal 15 Juli 2019.	Kegiatan komersial atau operasional dapat dilakukan setelah pelaku usaha menyelesaikan komitmen berupa STPW sesuai Permendag 71/2019.

#### 4. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN

##### a. Bangunan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki aset tetap dalam bentuk Sertifikat Hak Miliki atas Satuan Rumah Susun ("SHMSRS") dengan rincian sebagai berikut:

No.	SHMSRS	Pemegang Hak	Alamat	Masa Berlaku	Luas	Keterangan	Fungsi Objek
1.	SHMSRS No. 7156/Karet Tengsin tanggal 6 Maret 2017 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat	Perseroan	Rumah Susun Komersial Bukan Hunian TCC Batavia Tower One Jl. K.H. Mas Mansyur Lantai 8 No. 8-03	19-09-2035	164,84 m <sup>2</sup>	Dijaminakan untuk Perjanjian Kredit BCA dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan APHT No. 96/2017 tanggal 26 Juli 2017, dibuat di hadapan Yenny Widjaja, SH, PPAT di Jakarta dan SHT No. 2132/2017 tanggal 9 Agustus 2017	Dari SHMSRS yang merupakan bagian dari rumah susun di atas sebidang tanah bersama Hak Guna Bangunan No. 561/Karet Tengsin dengan peruntukan sebagai kantor.
2.	SHMSRS No. 7157/Karet Tengsin tanggal 6 Maret 2017 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat	Perseroan	Rumah Susun Komersial Bukan Hunian TCC Batavia Tower One Jl. K.H. Mas Mansyur Lantai 8 No. 8-05	19-09-2035	218,67 m <sup>2</sup>	Dijaminakan untuk Perjanjian Kredit BCA dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan APHT No. 96/2017 tanggal 26 Juli 2017, dibuat di hadapan Yenny Widjaja, SH, PPAT di Jakarta dan SHT No. 2132/2017 tanggal 9 Agustus 2017	Dari SHMSRS yang merupakan bagian dari rumah susun di atas sebidang tanah bersama Hak Guna Bangunan No. 561/Karet Tengsin dengan peruntukan sebagai kantor.

##### b. Kendaraan

No.	Merek	Tipe
1.	MercedesBenz	E20
2.	Mercedes Benz	C200
3.	Toyota	New Camry 2.4
4.	Toyota	Camry ACV 30
5.	Toyota	Kijang Innova G
6.	Toyota	Kijang Innova E
7.	Toyota	Avanza 1300 E
8.	Toyota	Avanza 1300 E
9.	Nissan	Serena AT

\*Seluruh kendaraan termuat dalam tabel di atas adalah milik dan telah terdaftar atas nama Perseroan

## 5. PERJANJIAN ASURANSI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan menggunakan asuransi untuk melindungi harta kekayaan, dengan rincian sebagai berikut:

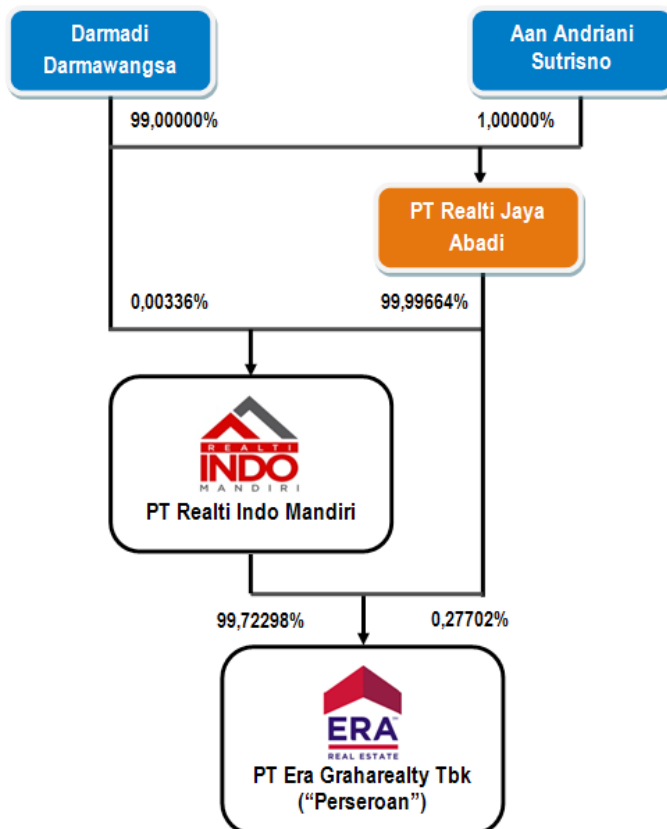
No	Perusahaan Asuransi	Jenis Asuransi	No. Polis	Periode
1.	PT Asuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG.35.0222.21.00596	25 Maret 2021 – 25 Maret 2022
2.	PT Sampo Insurance Indonesia	Motor Vehicle	JK-AMO-0014661-00000-2020-12	29 Desember 2020 - 29 Desember 2021
3.	PT Sampo Insurance Indonesia	Motor Vehicle	JK-AMO-0014660-00000-2020-12	29 Desember 2020 - 29 Desember 2021
4.	PT Asuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG.35.0222.20.02653	10 Januari 2021 - 10 Januari 2022
5.	PTAsuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG.35.0222.21.00400	5 Maret 2021 – 5 Maret 2022
6.	PT Asuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG-35.0222.21.00750	13 Mei 2021 – 13 Mei 2022
7.	PT Asuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG.35.0222.20.02248	5 Oktober 2020 – 5 Oktober 2021
8.	PT Asuransi FPG Indonesia	Motor Vehicle	FPG.35.0222.20.02253	27 Oktober 2020 – 27 Oktober 2021
9.	PT Sampo Insurance Indonesia	Motor Vehicle	JK-AMO-0005819-00000-2021-02	3 Februari 2021- 3 Februari 2022

Perseroan berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi di atas cukup untuk mengganti aset yang diasuransikan dan cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul di kemudian hari sehubungan dengan aset yang diasuransikan dan dipertanggungkan tersebut.

Perseroan dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan PT Sampo Insurance Indonesia dan PT Asuransi FPG Indonesia.

## 6. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM

Struktur pemegang saham Perseroan sampai ke tingkat individu adalah sebagai berikut:



Pihak pengendali dan pemilik manfaat sebenarnya (*ultimate beneficial owner*) Perseroan adalah Darmadi Darmawangsa.

Hubungan kepengurusan dan pengawasan dengan Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan:

Pihak	Perseroan	Pemegang Saham	
		RJA	RIM
Dr. Susan Widjayawati	KU	-	-
Bernardino Moningka Vega Jr.	KI	-	-
Darmadi Darmawangsa	DU	D	D
Aan Andriani Sutrisno	D	K	K

**Keterangan:**

KU : Komisaris Utama                      D : Direktur  
 KI : Komisaris Independen              K : Komisaris  
 DU : Direktur Utama

**7. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PENGENDALI YANG BERBENTUK BADAN HUKUM**

**RIM**

**Keterangan Singkat**

RIM adalah suatu perseroan terbatas yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara RI, utamanya adalah UU 40/2007.

RIM, berkedudukan di Jakarta Selatan didirikan dengan nama PT Realti Indo Mandiri berdasarkan Akta Pendirian No. 50 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“**Akta Pendirian RIM**”). Akta Pendirian RIM telah mendapat pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-0060922.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018, telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0173622.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018.

**Maksud dan Tujuan**

Berdasarkan Akta Pendirian RIM, maksud dan tujuan RIM adalah bergerak dalam bidang jasa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, RIM dapat melaksanakan kegiatan usaha aktivitas konsultasi manajemen.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha yang dijalankan RIM adalah jasa konsultasi manajemen.

**Permodalan**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 110 tanggal 19 September 2019 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta sebagaimana telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0073237.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 23 September 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan bukti penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0335359 tanggal 23 September 2019 dan bukti penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0335360 tanggal 23 September 2019, yang mana juga telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Menkumham No.AHU-0175981.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 23 September 2019 (“**Akta No. 110/2019**”), struktur permodalan dan susunan pemegang saham RIM adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp.119.200.000.000,00 terbagi menjadi 1.192.000.000 lembar saham  
 Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp.29.800.000.000,00 terbagi menjadi 298.000.000 lembar saham  
 Saham dalam Portepel : Rp.89.400.000.000,00 terbagi menjadi 894.000.000 lembar saham

Modal Dasar RIM dibagi menjadi 1.192.000.000 (satu miliar seratus sembilan puluh dua juta) lembar saham, masing-masing saham dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah).

### Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,-per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp.)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.192.000.000</b>	<b>119.200.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
RJA	297.990.000	29.799.000.000	99,99%
Darmadi Darmawangsa	10.000	1.000.000	0,01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>298.000.000</b>	<b>29.800.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>894.000.000</b>	<b>89.400.000.000</b>	

### Manajemen dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 110/2019, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris RIM adalah sebagai berikut:

Komisaris : Aan Andriani Sutrisno  
 Direktur : Darmadi Darmawangsa

### 8. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berikut adalah susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat ini tercantum pada Akta 149/2021.

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Dr. Susan Widjayawati  
 Komisaris Independen : Bernardino Moningka Vega Jr.

#### Direksi

Direktur Utama : Darmadi Darmawangsa  
 Direktur : Aan Andriani Sutrisno

Lama masa jabatan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris adalah selama 5 (lima) tahun.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:



**dr. Susan Widjayawati**  
**Komisaris Utama**

Lahir di Malang, tanggal 06 Juni 1952.

**Riwayat Pendidikan:**

- 1971 - 1981 : Fakultas Kedokteran Universitas Brawijaya.
- 1982 : Akupuntur - Fakultas Kedokteran Universitas Indonesia

**Riwayat Pekerjaan:**

- 1983 – 1990 : Dokter KesDam Jaya (Jakarta)  
Kepala Poliklinik KesDim 0503 – Jakarta Barat.
- 1991 : Orientation Program in Singaporeon How to set up ERA in Indonesia.
- 1991 – 1995 : Franchise Service Manager Perseroan
- 1995 – 2000 : Direktur Perseroan.
- 2000 – 2018 : Komisaris Perseroan.
- 2007 – 2015 : Medical Director of East M West Clinic, Pondok Indah – Jakarta.
- 2019 - Sekarang : Komisaris Utama Perseroan.



**Bernardino Moningka Vega JR**  
**Komisaris Independen**

Lahir di Jakarta, tanggal 15 Agustus 1962.

**Riwayat Pendidikan:**

- 1984 : Meraih Gelar *Bachelor of Science, Civil Engineering di University of Southern California.*
- 1987 : Meraih gelar *Masters of Business Administration di Providence College.*

**Riwayat Pekerjaan:**

- 1987 – 1999 : Direktur PT ASA Engineering Pertama.
- 1989 – 1996 : Direktur Pengembangan Usaha PT HUMPUSS.
- 1996 – 1998 : Direktur Utama PT HUMPUSS Patragas.
- 1996 – 1998 : Direktur PT HUMPUSS Karbometil Selulosa.
- 1999 – Sekarang : Direktur PT ASA Engineering Pertama.
- 2004 – 2008 : Komisaris PT Sarana Sulut Ventura (Bahana Grup).
- 2005 – 2007 : Ketua Sekretariat Nasional Kerjasama Ekonomi Sub-Regional, Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian.
- 2007 – 2015 : Direktur PT KORPINDO Konsultansi.
- 2015 - Sekarang : Direktur Utama PT Pembangkit Energi Mandiri.
- 2018 – Sekarang : Direktur Utama PT Pembiayaan Digital Indonesia.
- 2019 - Sekarang : Komisaris Independen Perseroan.



**Darmadi Darmawangsa**  
**Direktur Utama**

Lahir di Ujung Pandang, tanggal 29 September 1971.

**Riwayat Pendidikan:**

- 1989 – 1993 : *California State University, Long Beach - Bachelor of Science in Civil Engineering (Cum Laude).*
- 1993 – 1994 : *Massachusetts Institute of Technology Cambridge USA - Master of Science degree in Civil Environmental Engineering.*
- 1994 – 1996 : *Massachusetts Institute of Technology, Cambridge USA - Civil Engineer degree in Civil Environmental Engineering.*

**Riwayat Pekerjaan:**

- 1993 – 1996 : Research Assistant di Advanced Smart Structure Laboratory, MIT.
- September 1996 – Agustus 1997 : Assistant Project Manager PT Dharmala Intiland.
- Agustus 1997 – Januari 1999 : Construction Manager PT Taman Harapan Indah.
- Januari 1999 – Januari 2000 : GM Marketing Perseroan.
- Januari 2000 – April 2007 : Marketing Director Perseroan.
- April 2007 – Januari 2008 : Managing Director Perseroan.
- 2004 – 2009 : Sekretaris Jendral Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI).
- 2008 – Januari 2019 : Direktur Utama Perseroan.
- 2009 – 2015 : Ketua Umum DPP AREBI.
- 2016 – Sekarang : Wakil Ketua Komite Tetap Pengembangan Jasa Properti Kadin Pusat.
- Februari 2019 – September 2019 : Direktur Perseroan.
- September 2019 – Sekarang : Direktur Utama Perseroan.





**Aan Andriani Sutrisno**  
**Direktur**

Lahir di Kuningan, tanggal 5 Januari 1965.

**Riwayat Pendidikan:**

- 1988 : Fakultas Kedokteran Gigi di Universitas Trisakti.  
1991 : PPM Wijawiyata Management (MM program, PPM School of Management).

**Riwayat Pekerjaan:**

- 1988 - 1990 : *Product Executive* di Smith Kline & French Indonesia.  
1991 - 1993 : *Assistant Franchise Service Manager* Perseroan.  
1993 - 1995 : Member Broker ERA Prima.  
1995 - 1998 : *Franchise Service Manager* Perseroan.  
1998 - 2000 : *General Manager* Perseroan.  
2000 - Januari 2019 : Direktur Perseroan.  
Februari - September 2019 : Komisaris Utama Perseroan  
2015 - 2018 : *Vice President 1* Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI).  
2018 - Sekarang : Wakil Ketua Umum IV Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI).  
September 2019 - Sekarang : Direktur Perseroan

Tidak terdapat sifat hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dengan Pemegang Saham Utama/Pengendali Perseroan.

**Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi**

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 adalah sebesar Rp2.930 juta, Rp2.846 juta, Rp2.873 juta dan Rp3.356 juta.

(dalam jutaan Rupiah)

Gaji dan Tunjangan Dewan Komisaris dan Direksi	Desember 2017	Desember 2018	Desember 2019	Desember 2020
Direksi	3.109	2.659	2.682	2.699
Komisaris	247	214	164	231
<b>Total</b>	<b>3.356</b>	<b>2.873</b>	<b>2.846</b>	<b>2.930</b>

Perseroan saat ini tidak memiliki komite nominasi dan remunerasi, namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik.

**9. TATA KELOLA PERSEROAN**

Perseroan menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) sebagaimana diatur oleh OJK dan BEI dalam penerapan Prinsip GCG dalam rangka menjaga kepentingan pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham, sesuai dengan peraturan-peraturan BEI dan OJK. Sehubungan dengan penerapan prinsip tersebut, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal, Komite

Audit, serta telah menunjuk Komisaris Independen. Perseroan juga telah menyetujui bahwa fungsi nominasi dan remunerasi Perseroan dilaksanakan oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Dalam semua kegiatannya, Perseroan selalu mengacu pada prinsip-prinsip GCG sebagai berikut:

- (a) Meningkatkan nilai penyelenggaraan RUPS;
- (b) Meningkatkan kualitas komunikasi Perseroan dengan pemegang saham atau investor;
- (c) Memperkuat keanggotaan dan komposisi Dewan Komisaris dan Direksi;
- (d) Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris dan Direksi;
- (e) Meningkatkan aspek tata kelola Perseroan melalui partisipasi pemangku kepentingan; dan
- (f) Meningkatkan pelaksanaan keterbukaan informasi.

### **Dewan Komisaris**

Dewan Komisaris Perseroan tidak melaksanakan rapat resmi di tahun 2019 dan 2020 oleh karena sesuatu dan lain hal (termasuk adanya kondisi pandemi Covid-19 di tahun 2020), namun Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsinya telah melakukan diskusi informal yang tidak ada Risalah Rapat sebagai dokumentasi pendukungnya. Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini Perseroan menyampaikan bahwa ke depannya, yaitu terutama setelah Perseroan menjadi perusahaan terbuka, Dewan Komisaris Perseroan akan melaksanakan rapat secara formal yang dilengkapi dengan Risalah Rapat paling sedikit 6 (enam) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- 1) a. Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi;  
b. Dewan Komisaris wajib menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian;
- 2) Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi;
- 3) Dalam menjalankan tugas Dewan Komisaris berhak memperoleh penjelasan dari Direksi atau setiap anggota Direksi tentang segala hal yang diperlukan oleh Dewan Komisaris;
- 4) a. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit, Komite Nominasi dan Remunerasi serta komite lainnya sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.  
b. Dalam hal tidak dibentuk Komite Nominasi dan Remunerasi, maka fungsi nominasi dan remunerasi yang diatur dalam peraturan OJK wajib dijalankan oleh Dewan Komisaris;
- 5) Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud pada ayat 4 setiap akhir tahun buku Perseroan;
- 6) Setiap anggota Dewan Komisaris bertanggungjawab penuh secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Dewan Komisaris dalam menjalankan tugasnya;
- 7) Anggota Dewan Komisaris tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 Pasal 18 Anggaran Dasar ini, apabila dapat membuktikan:
  - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
  - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;

- c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
  - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
- 8) Ketentuan mengenai Dewan Komisaris yang belum diatur dalam anggaran dasar ini mengacu pada peraturan OJK dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Untuk kedepannya, Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengawas Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, POJK No. 30/2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Perseroan dan Dewan Komisaris tidak memiliki kontrak terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

### **Direksi**

Direksi Perseroan tidak melaksanakan rapat resmi di tahun 2019 dan 2020 oleh karena sesuatu dan lain hal (termasuk adanya kondisi pandemi Covid-19 di tahun 2020), namun Direksi dalam menjalankan fungsinya telah melakukan diskusi informal yang tidak ada Risalah Rapat sebagai dokumentasi pendukungnya. Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini Perseroan menyampaikan bahwa ke depannya, yaitu terutama setelah Perseroan menjadi perusahaan terbuka, Direksi Perseroan akan melaksanakan rapat secara formal yang dilengkapi dengan Risalah Rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Tugas dan tanggung jawab Direksi adalah sebagai berikut:

- 1) a. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar;  
b. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan, Direksi wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturanperundang-undangan dan Anggaran Dasar.;  
c. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian;
- 2) Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal 13 Anggaran Dasar ini Direksi dapat membentuk komite. Dalam hal dibentuk komite sebagaimana dimaksud, Direksi wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku Perseroan;
- 3) Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
- 4) Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal 13 Anggaran Dasar ini, Direksi wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar;
- 5) Direksi bersama dengan Dewan Komisaris wajib menyusun:
  - a. pedoman yang mengikat setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
  - b. kode etik yang berlaku bagi seluruh Direksi yang berlaku bagi seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris, karyawan/pegawai, serta pendukung organ yang dimiliki Perseroan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
- 6) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya;
- 7) Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat 7 Pasal 13 Anggaran Dasar ini, apabila dapat membuktikan:

- a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
  - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
  - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
  - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian terus.
- 8) Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun kepemilikan;
- 9) Untuk tindakan yang merupakan transaksi material dan/atau benturan kepentingan yang dimaksud dalam peraturan Bapepam-LK atau OJK yang relevan, Direksi harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan Bapepam-LK atau OJK yang relevan;
- 10) a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.  
b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apa pun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
- 11) Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS. Dalam hal RUPS tidak menetapkan, pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Rapat Direksi;
- 12) Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh Dewan Komisaris atau seorang yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal tidak ada anggota Dewan Komisaris yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan, maka RUPS mengangkat seorang atau lebih untuk mewakili Perseroan dalam menjalankan tugas tersebut;
- 13) Ketentuan mengenai tugas dan wewenang Direksi yang belum diatur dalam Anggaran Dasar mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Untuk kedepannya, Direksi akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengurus Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, POJK No. 33/2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Selama tahun 2019, dalam rangka peningkatan kompetensi Direksi, Perseroan akan mengikutsertakan Direksi dalam seminar/workshop yang diadakan oleh berbagai institusi yang kompeten termasuk di antaranya yang diadakan oleh OJK maupun Bursa Efek Indonesia.

### **Sekretaris Perusahaan**

Berdasarkan Surat Keputusan No. 305/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019, Perseroan mengangkat saudara Edwar sebagai Sekretaris Perusahaan. Adapun fungsi dan/atau tanggung jawab dari Sekretaris Perusahaan sebagaimana telah diatur dalam POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, antara lain mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, memberikan masukan pada Dewan Komisaris dan Direksi Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam melaksanakan tata kelola perusahaan, sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.

Alamat, nomor telepon, dan alamat *email* Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Sekretaris Perusahaan**  
PT Era Graharealty Tbk

**Kantor Kedudukan:**

TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5  
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126  
Jakarta Pusat 10220  
Website: [www.eraindonesia.com](http://www.eraindonesia.com)  
Telp.: (021) 570 8000 / (021) 2967 5123  
Faks.: (021) 570 4776 / (021) 570 8082  
Email: [Corsec@eraindonesia.com](mailto:Corsec@eraindonesia.com)

Berikut adalah informasi seputar Edwar, yakni sebagai berikut:

- Warga Negara Indonesia, usia 31 tahun.
- Meraih gelar Sarjana Hukum dari Universitas Sriwijaya

**PENGALAMAN KERJA**

2011 – 2014 : Staff Klaim MBU PT Asuransi Sinarmas  
2014 – 31 Maret 2019 : Legal Junior Supervisor PT. Era Graharealty  
2014 – 31 Maret 2019 : Legal Junior Supervisor PT. Muji Karya Utama  
2014 – 31 Maret 2019 : Legal Junior Supervisor PT. Gema Sukses Persada  
2014 – 31 Maret 2019 : Legal Junior Supervisor PT. ERA Jatimrealty  
01 April 2019 – Sekarang : *Corporate Secretary* PT. ERA Graharealty

**Komite Audit**

Guna memenuhi ketentuan Peraturan OJK Nomor 55/2015, dengan ini Perseroan memutuskan untuk membentuk Komite Audit Perseroan berdasarkan Surat Keputusan No. 302/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019, dengan susunan anggota sebagai berikut ini:

**Ketua : Bernardino Moningka Vega JR**

Keterangan mengenai Bernardino Moningka Vega JR adalah sebagaimana telah disampaikan di atas.

**Anggota : Nurharyanto, Ak. MM. CRMP.CfrA. CA.**

Warga Negara Indonesia, 61 tahun.

Pengalaman Pendidikan:

- Diploma IV, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara – Tahun 1987 – Jakarta.
- S-2 Magister Manajemen – Universitas Indonesia – Tahun 2011 – Jakarta.
- WUSC – Ottawa Canada, 1992 – Comprehensive Audit & EDP Audit.
- Fraud & Anti-Corruption Training – 1999, Tranperancy International Australia – ICW.
- Money Laundering Evaluators, APG on Money Laundering 2001 – Bangkok Thailand.
- Fraud Audit & Anti-Corruption Program in Banking Industry, 2000, IBRA-US Treasury Department.
- Anti Corruption Program for Senior Officer – RIPA, 2002 – London UK.
- Studi Banding Program Penanganan Korupsi pada Badan-badan Anti Korupsi di negara-negara; Malaysia, Singapore, Hongkong, Korea Selatan, Belgia, Inggris dan Perancis (2002).
- Certified Risk Management Professional (CRMP).
- Certified Forensic Auditor (CFrA).
- Certified Cobit 5.1

Pengalaman kerja:

- 1981 – 1984 : Ajun Akuntan pada Perwakilan BPKP Yogyakarta  
Tim Gabungan Opstibpus
- 1987 – 1992 : Tim Gabungan BPKP – DJP / Bapeksta
- Ketua Tim Audit Perpajakan pada KPP PMA
  - Supervisor Audit atas Fasilitas P4BM
- 1993 – 1998 : Auditor BPKP Perwakilan Luar Negeri – Bonn di Jerman (Staff Atase Bidang Keuangan KBRI-Bonn).
- Agustus 1998 – 2016 : Supervisor Audit atas 16 BBKU pada BPPN
- Kepala Seksi; Auditor Ahli Muda pada Deputi Bidang Investigasi BPKP – Direktorat Investigasi Instansi Pemerintah.
  - Penanggungjawab Proyek Capacity Building for BPKP, Komponen Proyek Anti Korupsi – Gugus Tugas Satuan Anti Korupsi (SAK).
  - Kepala Bidang Investigasi BPKP
  - Komite Audit Bank BNI 2004 s/d 2006
  - Widyaiswara Madya – Pusdiklatwas BPKP
- Jabatan saat ini : Direktur Lembaga Pengembangan Fraud Audit (LPFA)
- Komite Audit – PT Delta Dunia Makmur Tbk (2012 - Sekarang).
  - Komite Audit – PT Duta Inti Daya Tbk – Watson Indonesia (2016 - Sekarang).

**Anggota : Julius Jurianto CFA.**

Warga Negara Indonesia, 44 tahun.

Pengalaman Pendidikan:

- Msc in Finance & Investment, University of Durham (UK,2006); Graduated with Distinction British Chevening Scholar.
- LLM (Master of Laws), Louisiana State University (US, 2005); Chancellor's List, State of Louisiana's Tuition Scholarship
- CFA charter holder; first-pass consecutively at all three levels of the exam, charter granted in 2004
- Admitted to the Indonesian Bar (Advokat) in 2000
- SH (Bachelor degree in law), Universitas Indonesia, Jakarta (1998).
- SE (Bachelor degree in Accountancy), Universitas Katolik Atma Jaya, Jakarta (1998).

Pengalaman Kerja:

- November 1997 – April 1999 : Senior Associate KPMG, Jakarta
- Mei 1999 – Oktober 2000 : Lawyer, Dermawan & Co, Jakarta
- November 2000 – Juli 2004 : Associate, Actis, Jakarta
- September 2006 – April 2008 : Director, Imprimis, Singapore
- Mei 2008 – November 2009 : Vice President, Myo Capital Advisors, Hongkong
- November 2009 – Agustus 2012 : Senior Investment Manager, Kendall Court Capital, Jakarta.
- Agustus 2012 – April 2015 : Director, Mezzanine & Alternatives, Standard Chartered, Singapore
- Mei 2015 – Desember 2016 : Senior Director, Mezzanine Capital Unit, UOB, Singapore
- Januari 2017 – Present : Corporate Finance Specialist, Oakshire Capital Advisors Pte Ltd, Singapore

Bahwa Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 25 September 2019.

Uraian tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan.
- 2) Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
- 3) Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya.
- 4) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa.
- 5) Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- 6) Melakukan penelaahan terhadap independensi dan objektivitas akuntan publik.
- 7) Melakukan penelaahan terhadap kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik untuk memastikan semua risiko.
- 8) Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris.
- 9) Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.
- 10) Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
- 11) Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.
- 12) Melakukan pemeriksaan terhadap adanya dugaan kesalahan dalam Keputusan Rapat Direksi atau adanya penyimpangan dalam pelaksanaan hasil Keputusan Rapat Direksi. Pemeriksaan tersebut dapat dilakukan sendiri oleh Komite Audit atau pihak independen yang ditunjuk oleh Komite Audit dengan biaya ditanggung oleh Perseroan; dan
- 13) Menyampaikan laporan hasil penelaahan kepada seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan setelah selesainya laporan hasil penelaahan yang dilakukan oleh Komite Audit.

Pada saat ini Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 25 September 2019. Sedangkan untuk kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat paling sedikit 4 (empat) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 55/POJK.04/2015 tertanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Pada saat ini belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit, dikarenakan Komite Audit Perseroan baru dibentuk pada tanggal 25 September 2019.

Masa tugas anggota komite audit selama 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan.

#### **Unit Audit Internal**

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah Peraturan OJK No. 21/2015, Surat Edaran OJK No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 56/2015. Saat ini Kepala Unit Audit Internal dijabat oleh Setiya Wahuni Tanuwidjaja S.Kom, untuk masa jabatan yang tidak ditentukan lamanya, berdasarkan Surat Keputusan No. 304/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019.

Keterangan tentang Setiya Wahuni Tanuwidjaja S.Kom, adalah sebagai berikut:

Warga Negara Indonesia usia 38 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Komputer Akuntansi dari Universitas Bina Nusantara.

Pengalaman Pendidikan :

- S1 Komputer Akuntansi – Universitas Bina Nusantara, Jakarta. ( 1999 – 2003 ).
- Brevet A – B ( 2005 )
- Brevet C ( 2005 )

Pengalaman Kerja :

Mei 2002 – Mei 2007 : Assistant Manager Accounting & Tax – PT Evergreen Hans  
April 2007 – Mei 2013 : Assistant Manager Accounting & Tax – PT Asia Paramita Indah  
Mei 2013 – Maret 2019 : Manager Tax – PT Era Graharealty  
: Manager Tax – PT Muji Karya Utama  
: Manager Tax – PT Era Lelang Indonesia  
: Manager Tax – PT Gema Sukses Persada  
: Manager Tax – PT Era Jatimrealty  
: Manager Tax – PT Milenia Mukti Mandiri  
01 April 2019 – Sekarang : Internal Audit – PT Era Graharealty

Adapun tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal sebagaimana tertera di Piagam Internal Audit yang diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 25 September 2019 adalah sebagai berikut:

- 1) Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
- 2) Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- 3) Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas dibidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
- 4) Memberikan saran perbaikan dan informatif yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- 5) Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit.
- 6) Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- 7) Bekerja sama dengan Komite Audit dan/atau Auditor Eksternal untuk pelaksanaan kegiatan audit.
- 8) Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukannya; dan
- 9) Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Dalam pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan yang baik, Unit Audit Internal mempunyai peran penting dalam melakukan penilaian terhadap kecukupan pengendalian internal, kepatuhan terhadap peraturan, dengan demikian pengendalian internal menjadi bagian yang terintegrasi dalam sistem dan prosedur pada setiap kegiatan di unit kerja sehingga setiap penyimpangan dapat diketahui secara dini sehingga dapat dilakukan langkah perbaikan oleh unit kerja yang bersangkutan. Unit Audit Internal senantiasa melakukan pengawasan internal dengan melakukan pendekatan sistematis agar penerapan prinsip – prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dapat berjalan sesuai secara baik dan benar.

Masa tugas anggota Unit Audit Internal adalah selama 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan.

### **Komite Nominasi dan Remunerasi**

Fungsi Nominasi dan Remunerasi untuk menentukan gaji, uang jasa, dan/atau tunjangan anggota Direksi sebagaimana tercantum dalam Peraturan OJK No.34/2014. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 303/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019, fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan.

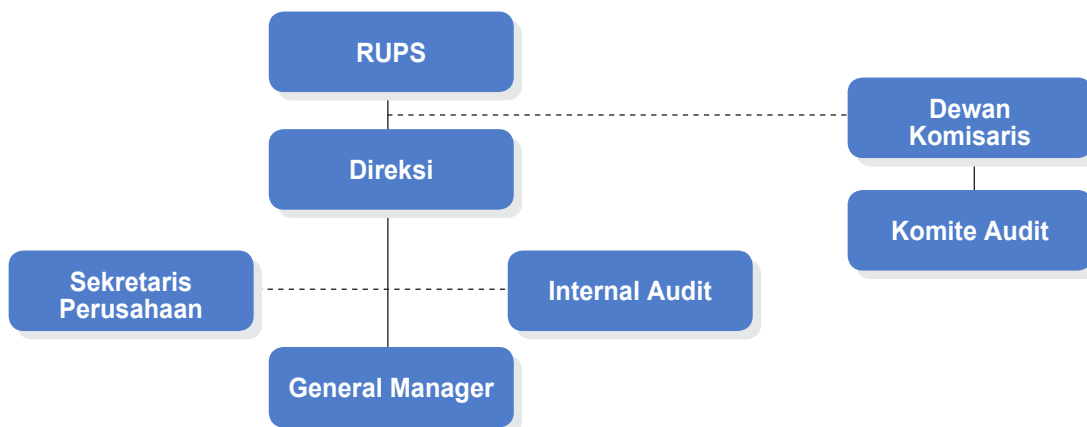
Dewan Komisaris Perseroan belum menyelenggarakan rapat terkait dengan penjalanan fungsi nominasi dan remunerasi dikarenakan pembentukan keputusan terkait tersebut baru dikeluarkan pada tanggal 25 September 2019. Sedangkan untuk kedepannya, Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi nominasi dan



remunerasi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 3 (tiga) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/2014.

## 10. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:



## 11. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia berperan sangat penting atas keberhasilan Perseroan dalam menjalankan usahanya. Oleh karenanya, Perseroan selalu memperhatikan pengembangan dan kualitas SDM-nya melalui peningkatan kemampuan karyawan dan pelayanan kesejahteraan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perseroan memiliki 21 orang karyawan tetap dan 5 karyawan kontrak. Seluruh karyawan Perseroan merupakan WNI karena Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

### Komposisi Karyawan

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

#### Komposisi Karyawan Menurut Jabatan

Keterangan	31 Desember	
	2020	2019
Manager	6	6
Supervisor	8	8
Staf	12	13
Non staf	0	1
<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>28</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2020	2019
> S-1	2	2
S-1	13	15
Diploma	3	2
SMA	8	9
SMP	0	0
SD	0	0
<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>28</b>

### Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Kerja

Keterangan	31 Desember	
	2020	2019
Karyawan Tetap	21	22
Karyawan Kontrak	5	6
<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>28</b>

### Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

Keterangan	31 Desember	
	2020	2019
> 55 tahun	1	2
46 s/d 55 tahun	1	1
31 s/d 45 tahun	18	19
s/d 30 tahun	6	6
<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>28</b>

Perseroan mempekerjakan satu (1) tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus dibidangnya dengan sertifikasi sebagai berikut:

No.	Nama	Sertifikat Keahlian	Lembaga yang Mengeluarkan	Masa Berlaku
1.	Moch. Sidiq Syah	Skema Sertifikasi KKNI Level VI Broker Properti	Lembaga Sertifikasi Profesi Broker Properti Indonesia	31 Desember 2019 – 31 Desember 2022

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja yang dibentuk oleh karyawan Perseroan. Perseroan tidak memiliki Kesepakatan Kerja Bersama antara Perseroan dan karyawan Perseroan/serikat pekerja.

### Sarana Kesejahteraan

Perseroan memandang pentingnya kesejahteraan sumber daya manusia merupakan bagian penting dari langkah strategis yang dapat dilakukan dalam upaya mencapai visi dan misi Perseroan. Dalam rangka peningkatan kesejahteraan sumber daya manusia, Perseroan menyediakan berbagai macam bentuk tunjangan dan fasilitas, diantaranya adalah:

1. Upah untuk seluruh pegawai telah memenuhi standar UMP 2018.
2. Penggantian biaya pengobatan bagi pegawai.
3. Penggantian biaya makan dan transportasi bagi pegawai saat bekerja lembur.
4. Dana Dukacita untuk Karyawan & Keluarga dan Dana Pernikahan untuk Pegawai
5. Fasilitas penggunaan Kendaraan kantor untuk pegawai.

### 12. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DAN DIREKSI PERSEROAN

Perseroan mendapatkan panggilan menghadiri sidang berdasarkan surat Relas Panggilan Sidang Nomor 01/Pdt.G/2021/PN.Bdg tanggal 13 Januari 2021, sehubungan dengan Surat Gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Surat tertanggal 7 Desember 2020, dimana Perseroan digugat sebagai Tergugat III terkait dengan pemberian jasa penjualan dan marketing Perseroan terhadap objek berupa bangunan di atas tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 456, yang terletak di Desa Cisarenten Kulon, Blok Cicukang, seluas 300M2 (tiga ratus meter persegi), setempat dikenal dengan jalan Permata Bumi IV Kavling DA No. 27, Kelurahan Cisatren Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung. Adapun nilai gugatan, baik material maupun immaterial adalah sebesar Rp1.150.000.000 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah).

Perseroan bukan merupakan pihak dalam transaksi yang menjadi sengketa. Dalam hal Pengadilan Negeri memutuskan sebaliknya, Direksi Perseroan berpandangan bahwa nilai gugatan tersebut di atas tidak material dan oleh karenanya tidak akan berdampak material terhadap Perseroan. Selain itu, dalam kontrak dengan franchisee terkait, Perseroan mendapatkan jaminan ganti kerugian dari anggota *franchisee* terkait dalam hal pelaksanaan kontrak tersebut mengakibatkan kerugian terhadap Perseroan, dimana semua akibat tindakan anggota franchisee terhadap pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian maupun operasional/kegiatan kantor, sepenuhnya menjadi tanggung jawab anggota *franchisee*, dan oleh karenanya membebaskan Perseroan dari segala tuntutan dan ganti rugi akibat tindakan anggota franchisee tersebut. Perseroan berkeyakinan bahwa hal tersebut tidak akan berdampak material terhadap Perseroan.

Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, selain dari perkara yang disebutkan di atas, masing-masing anggota Direksi dan masing-masing anggota Dewan Komisaris Perseroan, tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara hukum apa pun dibidang perdata, pidana, perpajakan, perniagaan, persaingan usaha, hubungan industrial, dan tata usaha negara, serta perkara hukum apa pun yang penyelesaiannya melalui mediasi atau arbitrase, maupun di Indonesia atau di luar negeri, serta sengketa apa pun atas aset-aset Perseroan.

### 13. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki beberapa perjanjian penting yang material dengan rincian sebagai berikut:

#### 13.1 Perjanjian Kredit

Akta Perjanjian Kredit No. 123 tanggal 29 Maret 2012 antara Perseroan dengan PT Bank Central Asia Tbk ("**BCA**"), yang telah diubah oleh Perubahan Perjanjian Kredit No. 3626/PPK/2017 tanggal 6 Juni 2017 dan berlaku sampai dengan 28 Maret 2022.

BCA menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitur yaitu fasilitas kredit investasi dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp7.340.949.000 ("**Fasilitas Kredit BCA**"). Fasilitas Kredit BCA hanya dapat dipergunakan untuk pembelian 2 (dua) unit ruang perkantoran The City Center Batavia yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Karet Tengsin, Jakarta Pusat. Fasilitas Kredit BCA jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2022 dengan bunga sebesar 11% (sebelas persen) per tahun (*floating*). Fasilitas ini dijamin dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas SHMSRS No. 7156 dan 7157 sebagaimana dinyatakan dalam APHT No. 96/2017 tanggal 26 Juli 2017, dibuat di hadapan Yenny Widjaja, SH, PPAT di Jakarta dan SHT No. 2132/2017 tanggal 9 Agustus 2017 dengan nilai tanggungan sebesar Rp.9.176.186.250.

Berdasarkan Fasilitas Kredit BCA tersebut, tidak terdapat pembatasan yang merugikan hak pemegang saham publik (*negative covenants*).

#### 13.2 Perjanjian Master Franchise

Perjanjian Waralaba Induk ERA untuk Indonesia pada tanggal 8 Februari 2019 dan surat terkait dengan perjanjian tersebut tanggal 8 Februari 2019, sebagaimana diubah dengan Adendum Perjanjian Waralaba Induk ERA untuk Indonesia tanggal 5 September 2019, sehubungan dengan hak waralaba eksklusif atas merek dan sistem ERA.

Perjanjian ini berlaku untuk 25 tahun sejak tanggal 8 Februari 2019, kecuali para pihak mengakhiri perjanjian ini lebih awal sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perseroan mendapatkan hak waralaba induk eksklusif untuk merek ERA di wilayah Republik Indonesia. Hak tersebut diberikan melalui suatu perusahaan publik yang berkedudukan di Singapura. Berdasarkan perjanjian dengan perusahaan tersebut, Perseroan diberikan hak untuk menggunakan merek dagang, merek layanan, logo dan other symbol komersial tertentu dan menggunakan informasi konfidensial tertentu dan rahasia dagang Realogy Services Group LLC ("**Realogy**") dan/atau ERA Franchise Systems LLC atau para afiliasi mereka, serta format, sistem, metode, spesifikasi, standard dan prosedur tertentu, yang seluruhnya dapat diperbaiki, dikembangkan atau dimodifikasi dari waktu

ke waktu oleh Realogy. Perseroan diwajibkan menggunakan upaya terbaiknya untuk mempromosikan dan memperbesar kesuksesan kantor-kantor ERA di dalam wilayah Republik Indonesia, yang mana untuk memenuhi kewajiban ini, Perseroan akan diberikan materi-materi dan konsultasi-konsultasi termasuk pelatihan-pelatihan yang diberikan untuk para franchisee dan personel Perseroan lainnya. Perseroan juga diwajibkan untuk memberikan akses, berafiliasi dan membuka serta menjaga jumlah operasi kantor perantara ERA. Sampai tanggal Prospektus ini diterbitkan, perjanjian master franchise tersebut masih berlaku.

### 13.3 Perjanjian Keanggotaan *Franchisee* Kantor Member Broker

Perseroan memiliki 75 (tujuh puluh lima) perjanjian Kantor Member Broker dengan entitas-entitas sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Artha Graha Sentosa (ERA Arta), yang berlaku sampai dengan tanggal 3 Agustus 2024;
- 2) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT ERA Ascot Karya Sejahtera (ERA Ascot), yang berlaku sampai dengan tanggal 29 Februari 2024;
- 3) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Muji Karya Utama (ERA Atlas), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021;
- 4) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Rajawali Mitra Prima (ERA Bahari), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2026;
- 5) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Parahyangan Realty (ERA Bandung), yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Maret 2024;
- 6) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Mitra Artha Laksana (ERA Capital), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2021;
- 7) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Propan Trita Amerta (ERA Champion), yang berlaku sampai dengan tanggal 5 September 2021;
- 8) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Cita Parama Adhiguna (ERA Cipta), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022;
- 9) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Integra Anugerah Indonesia (ERA Crown), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2023;
- 10) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Dharma Ekspresindojoya (ERA Ekspres), yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Agustus 2021;
- 11) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Optima Artadipa (ERA Emerald), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2024;
- 12) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Fajar Wira Realty (ERA Fajar), yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Januari 2026;
- 13) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Kencana Anugerah Propertindo (ERA Fiesta), yang berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2024;
- 14) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Maju Bangun Sejahtera (ERA Glory), yang berlaku sampai dengan tanggal 14 April 2023;
- 15) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Dutagraha Indah (ERA Graha), yang berlaku sampai dengan tanggal 20 Agustus 2022;
- 16) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Gratia Sinar Graha (ERA Gratia), yang berlaku sampai dengan tanggal 26 Juli 2022;
- 17) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT ERA Griya Selaras (ERA Griya Selaras), yang berlaku sampai dengan tanggal 4 Februari 2022;
- 18) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Hoki Mekar Propertindo (ERA Home), yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Januari 2025;

- 19) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Infinity Griya Anugerah (ERA Infinity), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2023;
- 20) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan CV. Inti Muda Utama (ERA Inten), yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Juli 2023;
- 21) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Indomega Delapan Sembilan (ERA Jack), yang berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2025;
- 22) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Karunia Lancar Sejati (ERA Jati), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2024;
- 23) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Jatimrealty (ERA Jatimrealty), yang berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2022;
- 24) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Maxindo Realti Indonesia (ERA Max), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2022;
- 25) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan CV Era Mega Property (ERA Mega), yang berlaku sampai dengan tanggal 16 Februari 2023;
- 26) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Menapak Tahta Rizki (ERA Mentari), yang berlaku sampai dengan tanggal 8 Oktober 2024;
- 27) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Bangun Metta Realty (ERA Metta), yang berlaku sampai dengan tanggal 20 September 2023;
- 28) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Grand Sukses Abadi (ERA Multi), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2022;
- 29) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Berkah Rahmat Utama (ERA Nusa), yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Desember 2023;
- 30) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Lima Sekawan Jaya Santosa (ERA One), yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Januari 2022;
- 31) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Pro 8 Indonesia (ERA Peak), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2022;
- 32) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Masa Berkat Haniwel (ERA Platinum), yang berlaku sampai dengan tanggal 16 Juli 2022;
- 33) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Nugraha Fajar Pratama (ERA Pratama), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2025;
- 34) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Prestige Property (ERA Prestige), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Januari 2026;
- 35) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Prospek Prima Makmur (ERA Prospek), yang berlaku sampai dengan tanggal 4 Januari 2024;
- 36) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Tiara Minar Radiant (ERA Radiant), yang berlaku sampai dengan tanggal 3 Juli 2021;
- 37) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Optima Land Mitra Properti (ERA Rinjani), yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2025;
- 38) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Griya Cipta Laksana (ERA Ruby), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2024;
- 39) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Santika Prima (ERA Santika), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2023;
- 40) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Candi Sukses Sejahtera (ERA Satu), yang berlaku sampai dengan tanggal 4 Mei 2023;
- 41) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Lani Harta Persada (ERA Sky), yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Oktober 2023;

- 42) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Bintang Karya (ERA Star), yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Juli 2023;
- 43) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Meraih Berkah Bersama (ERA Surya), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2022;
- 44) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Muji Karya Utama (ERA Top), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2026;
- 45) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Grace Timor Property (ERA Trinity), yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Oktober 2021;
- 46) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Ventura Investa Platinum (ERA Ventura), yang berlaku sampai dengan tanggal 23 April 2022;
- 47) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Victoria (ERA Victoria), yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Januari 2022;
- 48) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Anugerah Sejahtera Propertindo (ERA Victory), yang berlaku sampai dengan tanggal 26 Mei 2024;
- 49) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Vision Properti Mandiri (ERA Vision), yang berlaku sampai dengan tanggal 7 Juni 2023;
- 50) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Arna Daya Properti (ERA VIVA), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Januari 2026;
- 51) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT William Putra Advisindo (ERA Widia Realty), yang berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2023;
- 52) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Catur Surya Cemerlang (ERA Win), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2024;
- 53) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Bumi Jaya Permai (ERA Priority), yang berlaku sampai dengan tanggal 20 Juni 2024;
- 54) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Nexindo Maju Bersama (ERA Next), yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Juni 2024;
- 55) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Gading Berkat Propertindo (ERA Gading), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Juli 2024;
- 56) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Lumbung Cakra Mandiri (ERA Point), yang berlaku sampai dengan tanggal 9 Juni 2024;
- 57) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Agung Prawira (ERA Agung Prawira), yang berlaku sampai dengan tanggal 11 Mei 2024;
- 58) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Samudera Mas Propertindo (ERA Irea), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2024;
- 59) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Maha Mira Propertindo (ERA Mira), yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Oktober 2021;
- 60) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Maedha Sukses Indah (ERA Dea), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2024;
- 61) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Hanjaya Megahabadi Relatindo (ERA Expert), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2024;
- 62) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Mitra Era Sentosa Abadi (ERA Inno), yang berlaku sampai dengan tanggal 30 April 2024;
- 63) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Pro Realty (ERA Xpro), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Januari 2025;
- 64) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Elina Graha Medina (ERA Medina), yang berlaku sampai dengan tanggal 7 Oktober 2024;
- 65) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Rittesa Mahkota Karya (ERA Julizar), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2024;

- 66) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Sieto Utama (ERA Kita), yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Juni 2024;
- 67) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Ultima Royal Properti (ERA Ultima), yang berlaku sampai dengan tanggal 6 Februari 2025;
- 68) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Pro Realty (ERA Xpro), yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2026;
- 69) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Optima Propertindo Gemilang Sejahtera (ERA Optima), yang berlaku sampai dengan tanggal 29 April 2022;
- 70) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Triputra Era Propertindo (ERA Buana), yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Januari 2025;
- 71) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Integritas Karawang (ERA Integrity), yang berlaku sampai dengan tanggal 24 November 2025;
- 72) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Uni Bangun Kwarta (ERA D'Mitra), yang berlaku sampai dengan tanggal 9 Januari 2026;
- 73) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Maximus Utama Sukses Sejati (ERA Mansion), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2021;
- 74) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Era Maju Prestige (ERA Maju), yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2024; dan
- 75) Perjanjian Keanggotaan Kantor Member Broker dengan PT Agung Gloria Abadi (ERA Unity), yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2024.

#### 13.4 Perjanjian Keanggotaan *Franchisee* Kantor Cabang Member Broker

Perseroan memiliki 33 (tiga puluh tiga) perjanjian keanggotaan kantor cabang *member broker* sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fiesta dengan ERA Fiesta Pamulang Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2026;
- 2) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Inno dengan ERA Inno Moch. Toha Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;
- 3) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Jatimrealty dengan ERA Jatimrealty A.R. Hakim Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022;
- 4) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Jatimrealty dengan ERA Jatimrealty Bukit Mas Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 4 Januari 2024;
- 5) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Peak dengan ERA Peak Dr. Satrio Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2022;
- 6) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Peak dengan ERA Peak Green Lake City Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2022;
- 7) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Star dengan ERA Star Bekasi Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Juli 2021;
- 8) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Star dengan ERA Star Bogor Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 24 Juni 2023;
- 9) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan Era Star dengan ERA Star Rawamangun Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2023;
- 10) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Top dengan ERA Top Pantai Mutiara Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2026;

- 11) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Top dengan ERA Top Semanan Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2026;
- 12) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Victoria dengan ERA Victoria Tebet Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Januari 2022;
- 13) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Victoria dengan ERA Victoria BSD Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Januari 2022;
- 14) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Victoria dengan ERA Victoria Pondok Indah Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Januari 2022;
- 15) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fajar dengan ERA Fajar Yasmin Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 17 November 2023;
- 16) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fiesta dengan ERA Fiesta SuvarnaBranch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2023;
- 17) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Top dengan ERA Top Mataram Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Juli 2023;
- 18) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan Era Mira dengan ERA Mira Yogyakarta Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Oktober 2021;
- 19) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Radiant dengan ERA Radiant Bintaro 3 Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 3 Juli 2021;
- 20) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Victoria dengan ERA Victoria Alam Sutera Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Januari 2022;
- 21) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Irea dengan ERA Irea Solo Baru Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2024;
- 22) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Irea dengan ERA Irea Yogyakarta Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2024;
- 23) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Star dengan ERA Star Surabaya Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2025;
- 24) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Top dengan ERA Top Gajah Mada Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2025;
- 25) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Ventura dengan ERA Ventura Solo Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 23 April 2022;
- 26) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Kita dengan ERA Kita Pakuwon City Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 2 April 2024;
- 27) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Sky dengan ERA Sky Harapan Indah Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2025;
- 28) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fiesta dengan ERA Fiesta BSD Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2024;
- 29) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Kita dengan ERA Kita Citraland Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Juni 2024;
- 30) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Kita dengan ERA Kita Kenjeran Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Juni 2024;
- 31) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Bandung dengan ERA Bandung Anjasmoro Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2025;
- 32) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fiesta dengan ERA Fiesta Grande Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2022; dan



- 33) Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang Member Broker antara Perseroan dan ERA Fiesta dengan ERA Fiesta Gading Serpong Branch, yang berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2022.

### 13.5 Perjanjian Pemasaran Proyek Developer

Perseroan memiliki beberapa perjanjian pemasaran proyek developer, antara lain, sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Pemasaran Fifty Seven Promenade No. 05/PKS-AGENT/57P/XI/2018 antara Perseroan dan PT Raharja Mitra Familia pada tanggal 3 Desember 2018, yang terakhir diubah oleh Addendum Kedua Perjanjian atas Perjanjian Pemasaran Fifty Seven Promenade No.05/PKS-AGENT/57P/XI/2018 pada tanggal 28 Desember 2020. Perjanjian ini mengatur mengenai Penunjukan agen koordinator untuk melaksanakan pemasaran dan penjualan unit-unit Fifty Seven Promenade kepada calon pembeli baik secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan sebagai property agent dan agen pemasaran lainnya yang berada di bawah koordinasinya sebagai marketing associate. Jangka waktu perjanjian ini adalah dari 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2021. Perjanjian ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia.
- 2) Perjanjian Pemasaran 1Park Avenue No. 017B/GPA/LGL/XII/2018 antara Perseroan dan PT Gandaria Prima pada tanggal 3 Desember 2018. Perjanjian ini mengatur tentang penunjukan agen koordinator untuk melaksanakan pemasaran dan penjualan unit-unit 1 Park Avenue kepada calon pembeli baik secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan sebagai *property agent* dan agen pemasaran lainnya yang berada di bawah koordinasinya sebagai marketing associate. Perseroan wajib memberikan laporan secara tertulis di hari yang ditentukan oleh PT Gandaria Prima untuk setiap minggunya, sehubungan dengan *follow up* dan status *potential buyer* yang ditangani oleh masing-masing *marketing associate* dan diketahui oleh *franchisee* masing-masing dan berlaku selama 1 (satu) minggu. Jangka waktu perjanjian ini adalah dari 1 Desember 2018 sampai dengan 30 November 2021. Perjanjian ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia.
- 3) Perjanjian Pemasaran 1 Park Homes No. 017A/GPA/LGL/XII/2018 antara Perseroan dan PT Gandaria Prima pada tanggal 3 Desember 2018 yang mengatur mengenai penunjukan agen koordinator untuk melaksanakan pemasaran dan penjualan unit-unit 1Park Homes kepada calon pembeli baik secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan sebagai property agent dan agen pemasaran lainnya yang berada di bawah koordinasinya sebagai *marketing associate*. Perseroan wajib memberikan laporan secara tertulis di hari yang ditentukan oleh PT Gandaria Prima untuk setiap minggunya, sehubungan dengan *follow-up* dan status calon pembeli yang ditangani oleh masing-masing *marketing associate* dan diketahui oleh *member broker* masing-masing dan berlaku selama 1 (satu) minggu. Jangka waktu perjanjian ini adalah dari 1 Desember 2018 sampai dengan 30 November 2021. Perjanjian ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia.
- 4) Perjanjian Kerjasama Lead Agen Pemasaran No. 009/PKSL/MKT-PAP/VII/2020 antara Perseroan dan PT Putra Alvita Pratama ("PAP") tanggal 1 Juli 2020. Perjanjian ini memberikan hak kepada Perseroan untuk memasarkan Produk milik PAP melalui Agen di kawasan Perumahan Grand Wisata, yang terletak di Kota dan Kabupaten Bekasi, dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditentukan sewaktu-waktu oleh PAP sesuai dengan perjanjian ini. Jangka waktu kerja sama ini berlangsung dari 1 Juli 2020 sampai dengan 30 Juni 2021. Perjanjian ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia. Berdasarkan keterangan dari Peseroan belum ada rencana perpanjangan perjanjian ini.
- 5) Perjanjian Kerjasama Jasa Pemasaran No.007/GBC-MKT/MOU-AGENT/XI/2020 dengan PT Grahabuana Cikarang ("GC") tanggal 17 November 2020. Perjanjian ini memberikan hak kepada Perseroan dan penggunaan jasa Perseroan, dengan ruang lingkup khusus dan terbatas pada kerjasama memasarkan unit-unit di Sport City (Wimbledon) dengan target minimum penjualan sebesar Rp 21.000.000.000 (dua puluh satu miliar rupiah). Jangka waktu kerja sama ini berlangsung dari 1 November 2020 sampai dengan 30 Juni 2021. Perjanjian ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia. Berdasarkan keterangan dari Peseroan belum ada rencana perpanjangan perjanjian ini.

### 13.6 Perjanjian Kerjasama Bank, Asuransi dan Portal Properti

Perseroan telah menandatangani beberapa perjanjian kerjasama dengan bank, perusahaan asuransi, dan portal properti, antara lain, sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Kerjasama Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah No. 05/I/MOR/2015 tanggal 20 Mei 2015 dengan PT Bank DBS Indonesia.

Dalam perjanjian ini, Perseroan melalui para *franchisee* akan membantu mereferensikan DBS kepada calon pembeli yang akan membutuhkan fasilitas kredit pembelian tanah dan/atau bangunan. Untuk setiap pengajuan fasilitas kredit yang disetujui DBS, maka Perseroan melalui Kantor *Franchisee*-nya akan memperoleh komisi dari DBS, yang mana dalam prakteknya, komisi tersebut selanjutnya didistribusikan kepada Marketing Associate sebesar persentase berdasarkan kesepakatan antara *Franchisee* dengan Marketing Associatennya. Perjanjian ini berlaku sampai dengan adanya pembatalan dan/atau pengakhiran dari salah satu pihak atau atas kesepakatan para pihak.

- 2) Perjanjian Kerja sama Penutupan Asuransi Kebakaran antara Perseroan dan PT Asuransi Sinar Mas No.1339/PKS-M/EI-ASM/VI/2005 tanggal 30 Juni 2005.

Dalam perjanjian ini, Perseroan akan membantu pemasaran produk asuransi kebakaran kepada seluruh klien Perseroan, memberikan bantuan dan kerja sama untuk mengisi formulir penutupan asuransi kebakaran bagi klien Perseroan. Perjanjian ini berlaku sampai dengan diakhiri dan/atau dinyatakan berakhir oleh salah satu pihak melalui pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya.

- 3) Perjanjian Kerjasama Tentang Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah BNI Griya No. PDM-CBD/150-LG/2014 tanggal 11 Agustus 2014 dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Dalam perjanjian ini, Perseroan akan membantu pemasaran fasilitas kredit BNI Griya kepada calon pembeli rumah dari BNI. Pemasaran BNI Griya kepada calon pembeli dilakukan oleh *franchisee* ERA sesuai dengan prinsip-prinsip yang berlaku umum dalam pemasaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan diakhiri dan/atau dinyatakan berakhir oleh salah satu pihak melalui pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya.

- 4) Perjanjian Kerja Sama No.BCI/BP/PKS/003/IX/2010 antara PT Bank Chinatrust Indonesia dengan Perseroan tanggal 24 September 2010.

Dalam perjanjian ini, Perseroan akan membantu pemasaran fasilitas kredit Bank Chinatrust Indonesia kepada pembeli melalui *franchisee* dan *marketing associate* dan oleh karenanya, *franchisee* dan *marketing associate* wajib untuk tunduk pada ketentuan perjanjian ini dalam melaksanakan kewenangannya melakukan pemasaran fasilitas kredit BCI serta mengajukan surat referensi sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, tanpa mengurangi hak serta kewenangan BCI untuk melakukan evaluasi serta analisa kelayakan kredit terhadap pembeli yang menggunakan jasa Perseroan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Kerja sama ini berlaku untuk seluruh jaringan BCI dan seluruh *franchisee* Perseroan. Perjanjian ini berlaku sampai dengan diakhiri dan/atau dinyatakan berakhir oleh salah satu pihak melalui pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya.

- 5) Perjanjian Kerja sama Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah No. LGL/39/AGR/VIII/2019 antara PT Bank Commonwealth dengan Perseroan tanggal 23 Agustus 2019.

Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama dalam hal melaksanakan dan memasarkan pembiayaan sebagai berikut (i) Fasilitas Pemilikan Rumah Kredit, yaitu fasilitas kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama dengan tujuan untuk membeli properti dan termasuk di dalamnya KPR Multiguna (fasilitas kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama yang akan digunakan untuk tujuan konsumtif dengan menjaminkan properti), (ii) Fasilitas Kredit *Small Medium Enterprise*, adalah fasilitas kredit yang diberikan Pihak Pertama yang akan digunakan untuk tujuan keperluan usaha dengan segmentasi usaha kecil dan menengah, yaitu berupa fasilitas kredit *term loan* dari Pihak Pertama yang ketentuannya dapat berubah-ubah sesuai dengan strategi Pihak Pertama dan (iii) Fasilitas BizLoan adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama yang akan digunakan untuk tujuan membiayai usaha debitur tanpa persyaratan jaminan sesuai dengan syarat dan ketentuan

sebagaimana diatur oleh Pihak Pertama. Ketiga fasilitas tersebut mencakup marketing program yang akan dijalankan di kemudian hari.

Perjanjian ini berlaku efektif terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2019 sampai dengan 4 Agustus 2022 dan dapat diperpanjang untuk periode dan syarat-syarat yang disetujui yang ditetapkan bersama oleh Para Pihak secara tertulis.

- 6) Surat Perpanjangan Kerja sama Pemasaran KPR dan KPA Mandiri No.R05.RRE/CSB.CLN.082/2017 tanggal 5 Juni 2017 yang telah diperpanjang oleh Surat Perpanjangan Kerja sama Pemasaran KPR dan KPA Mandiri No. R04.RRE/CSB.CLN.163/2019 tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Perpanjangan Kerja sama Pemasaran KPR dan KPA Mandiri No. JRB.CLN/2021 tanggal 29 Mei 2021.

Surat ini memperpanjang Surat No. R04.RRE/CSB.CLN.163/2019 tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan Perseroan dalam rangka pembiayaan KPR, KPA Mandiri kepada debitur untuk pembelian unit rumah, ruko, apartemen melalui broker, dimana jangka waktu kerja sama tersebut berakhir pada tanggal 29 Mei 2021. Kerja sama program KPR dan KPA Mandiri untuk KPR *secondary market*, pembelian properti yang telah mempunyai sertifikat tanah atas nama penjual, IMB, serta dokumen-dokumen lainnya serta fisik bangunan ready stock telah selesai 100%.

Kerja sama ini berlaku untuk 24 bulan sejak tanggal surat ini ditandatangani dan berlaku untuk seluruh kantor *franchisee* Perseroan yang ada di Indonesia dan dapat diperpanjang atau diakhiri sebelum jangka waktunya berakhir atas dasar persetujuan dari kedua belah pihak.

- 7) Perjanjian Kerja Sama Pemberian Referensi Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat IB No.164/BMI/PKS/XI/2016 antara PT Bank Muamalat Indonesia Tbk dengan Perseroan tanggal 8 November 2016 yang telah diperpanjang oleh Perjanjian Kerjasama Pemberian Referensi Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Properti antara PT Bank Muamalat Indonesia Tbk dengan Perseroan No.192/BMI/PKS/VIII/2020 tanggal 25 Agustus 2020.

Perjanjian ini mengatur tentang kerjasama di mana Perseroan dapat mereferensikan setiap calon pembeli properti kepada Bank Muamalat Indonesia melalui *Franchisee* dengan mengajukan permohonan Pembiayaan KPR iB Muamalat atau Pembiayaan iB Properti Bisnis dan Para Pihak bersedia melaksanakan Kerjasama sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini serta dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu selama 3 tahun terhitung sejak 25 Agustus 2020 sampai dengan 25 Agustus 2023.

- 8) Perjanjian Kerja sama Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk. tanggal 29 September 2005.

Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama dalam memasarkan jasa perbankan Bank Panin yang berupa fasilitas kredit dalam bentuk KPR (Fasilitas KPR) kepada para pembeli properti melalui jasa Perseroan yang memerlukan fasilitas KPR untuk pembelinya.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terhitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani, serta dapat diperbaharui dari waktu ke waktu berdasarkan persetujuan para pihak sesuai kondisi pasar yang ada.

- 9) Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") dengan Perseroan Nomor: 76/PKS/DIR/2014 tanggal 1 Juni 2010, sebagaimana yang ditambahkan dengan Addendum Kedua Perjanjian antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan Nomor: 13.A/PKS/V/2015 tanggal 8 Mei 2015, dan terakhir ditambahkan dengan Addendum Kedua Perjanjian antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan Nomor: 28/PKS/NSLD/XI/2020 tanggal 11 November 2020 ("Addendum Kedua").

Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama dalam pembiayaan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah, apartemen, ruko/rukan baik yang baru maupun bekas (second) melalui jasa Perseroan dan jaringan Kantor Member Broker ERA dengan menggunakan fasilitas KPR, KPA, atau KP Ruko/ Rukan BTN. Perjanjian ini berlaku 3 tahun terhitung sejak penandatanganan Addendum Kedua.

- 10) Perjanjian Kerja Sama Antara Standard Chartered Bank dengan Perseroan tanggal 1 Juni 2010.  
Perjanjian ini mengatur tentang pemasaran fasilitas kredit Standard Chartered Bank (“SCB”) oleh Perseroan dan/atau *franchisee* dan/atau *marketing associate* kepada pembeli melalui *franchisee* dan *marketing associate* dan oleh karenanya Perseroan menjamin bahwa, *franchisee* dan *marketing associate* akan melaksanakan ketentuan perjanjian ini dalam melaksanakan kewenangannya melakukan pemasaran fasilitas kredit SCB serta mengajukan surat referensi tanpa mengurangi hak serta kewenangan SCB untuk melakukan evaluasi serta analisa kelayakan kredit terhadap pembeli yang menggunakan jasa Perseroan dan/atau *franchisee* untuk mendapatkan fasilitas kredit. Kerja sama ini berlaku untuk seluruh jaringan SCB dan seluruh Perseroan dan/atau *franchisee*. Perjanjian ini secara otomatis akan diperpanjang setiap kali selama 1 tahun kecuali diakhiri oleh salah satu pihak.
- 11) Perjanjian Kerjasama Penjualan Produk Kredit Kepemilikan Rumah No. 07/MSL/0010 tanggal 9 Januari 2008 dengan PT Bank UOB Buana, Tbk., yang merujuk pada Addendum I Perjanjian Kerja Sama Penjualan Produk Kredit Kepemilikan Rumah No. 15/BSB/001 tanggal 31 Agustus 2015;  
Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama dalam hal melakukan kerja sama pada program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk di dalamnya Kredit Kepemilikan KP-Ruko dan/atau Rukan dan/atau KPA dan/atau Kredit Properti Bisnis ataupun program-program pembiayaan properti retail dan bisnis lainnya di kemudian hari melalui *franchisee* Perseroan. Perjanjian ini akan terus berlaku mengikat untuk jangka waktu yang tidak terbatas terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini.
- 12) Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR tanggal 8 Oktober 2001 dengan BCA;  
Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama dalam rangka pemberian Fasilitas KPR kepada para pembeli tanah & bangunan yang membutuhkan Fasilitas KPR untuk pembelian tanah & bangunan yang dibeli melalui jasa perantara Perseroan. Perjanjian ini akan diperpanjang dengan sendirinya untuk jangka waktu yang sama apabila tidak ada pemberitahuan pengakhiran dari salah satu pihak.
- 13) Perjanjian KI *Investment Financing* No. 226/DKM/2018 tanggal 31 Agustus 2018 dengan BCA; dan  
Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama berupa pemberian Fasilitas KI *Investment Financing* (“IF”) oleh BCA kepada pembeli properti komersial yang merupakan calon debitor KI IF BCA baik secondary maupun primary melalui jasa perantara para broker yang tergabung dan/atau merupakan anggota (member) dalam Perseroan. Kerja sama ini akan berlaku sejak tanggal penandatanganan persetujuan kerja sama ini sampai dengan adanya pemberitahuan pengakhiran dari salah satu pihak.
- 14) Nota Kesepahaman Pemberian Sales Reward No. B.61-KRK/PKS/06/2015 tanggal 4 Juni 2015 dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.  
Nota kesepahaman ini mengatur tentang kegiatan para pihak dalam rangka meningkatkan penjualan rumah melalui KPR/KPA/Kredit Pemilikan Ruang Kantor/Office kepada para konsumen yang berasal dari penjual. Nota kesepahaman ini berlaku sejak ditandatangani oleh para pihak untuk jangka waktu yang tidak ditentukan hingga salah satu pihak mengakhiri.
- 15) Perjanjian Kerja Sama Pemasaran Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah No. 27/112/PN/RB antara PT Bank KEB Hana Indonesia dengan Perseroan tanggal 29 April 2015;  
Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama berupa pemberian Fasilitas Kredit oleh Bank untuk pembelian rumah, rumah toko, rumah kantor, kavling, dan hunian lainnya yang ditujukan bagi pembeli yang menggunakan jasa Perseroan. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perjanjian ini ditandatangani dan akan berlaku secara otomatis kecuali diputuskan oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis 1 (satu) bulan sebelum tanggal efektif keputusan serta dapat diperbaharui dari waktu ke waktu berdasarkan persetujuan para pihak sesuai dengan kondisi pasar yang ada.
- 16) Perjanjian Kerjasama Pemasaran Produk Kredit Konsumer dan Komersil dengan Jaminan Properti No. 037/BP/BA JKT/VII/2020 antara PT Bank Permata Tbk. dengan Perseroan tanggal 28 Juli 2020.

Perjanjian ini mengatur tentang kerjasama pemasaran fasilitas kredit bagi para calon debitur melalui broker sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan efektif berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian dan akan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama pada periode berikutnya demikian seterusnya, selama tidak ada keinginan dari salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian ini.

- 17) Surat Perjanjian Kerja Sama No.10/WMI/CUSTMKT/08/2019 antara PT Web Marketing Indonesia dengan Perseroan tanggal 10 September 2019 sebagaimana diperpanjang dengan Surat Perjanjian Kerja Sama No. 202009/WMI/CORPORATE/09/2020 tanggal 21 September 2020;

Perjanjian ini mengatur tentang kerja sama berupa penawaran layanan terpadu di mana agen Perseroan yang menggunakan sistem CRM yang dikembangkan oleh pihak ketiga untuk industri *real estate* ("ERA Mobile") dapat menambahkan dan mengelola *listing property* mereka di situs *online* PT Web Marketing Indonesia via sistem CRM. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu sampai dengan 20 September 2021.

### 13.7 Perjanjian dengan Pihak Berelasi

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan tidak memiliki perjanjian dengan pihak berelasi manapun.

## B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### 1. TINJAUAN UMUM

Sejak Perseroan didirikan hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menjalankan usaha di bidang waralaba dan jasa agen real estat. Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan menetapkan visi ke depan yaitu menjadi operator *franchise* terbaik dalam industri broker Real Estat.

Dalam menjalankan visinya, Perseroan menetapkan misi ke depan yaitu untuk meningkatkan profesionalisme agen dan profitabilitas setiap Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) dengan memberikan pelatihan profesional dan layanan terbaik.

Perseroan juga menjalankan nilai-nilai Perseroan yakni sebagai berikut:

#### 1) Perubahan yang Berkesinambungan

Perseroan senantiasa selalu mengikuti perubahan yang terjadi sesuai dengan perkembangan situasi dan kondisi yang ada khususnya di bidang usaha broker properti sehingga Perseroan senantiasa dapat terus memposisikan dirinya untuk menjadi salah satu pemimpin pasar pada industri broker properti.

#### 2) Antusias

Perseroan senantiasa selalu mempertahankan keantusiasannya untuk menjadi salah satu pemimpin pasar pada industri broker properti.

#### 3) Kerja Sama

Perseroan senantiasa menerapkan kerja sama yang sangat baik dengan *franchisee* sehingga dapat menghasilkan satu jaringan usaha yang sedemikian erat dan menguntungkan.

#### 4) Integritas

Perseroan senantiasa mengkedepankan integritas dan profesionalisme dalam menjalankan kegiatan usahanya demi meningkatkan serta mempertahankan reputasi serta *brand image* baik yang telah dimilikinya.

#### 5) Kepuasan Pelanggan

Perseroan senantiasa menjunjung tinggi kepuasan pelanggan sehingga nantinya dapat memberikan pengaruh yang positif bagi hasil kegiatan usahanya sebagai broker properti.

## 2. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam bidangnya dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya dengan meningkatkan kualitas para *Franchisee* dan *Marketing Associate*-nya. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagai berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya.

Berikut adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan:

### Keunggulan Kompetitif

#### 1) Franchise Properti *Brokerage* dari USA

Merek ERA merupakan merek yang berasal dari Amerika Serikat dan dikenal di seluruh dunia karena mempunyai kantor yang tersebar di 36 negara di dunia, dengan sekitar 2.238 kantor secara global dan memiliki sekitar 39.557 *Marketing Associate* di seluruh dunia.

#### 2) Berpengalaman selama lebih dari 29 tahun di Indonesia

Perseroan beroperasi secara komersial sejak tahun 1992 dimana pada saat itu, waralaba jasa agen real estat masih belum begitu populer dan ERA merupakan merek waralaba jasa agen real estat pertama yang masuk di Indonesia. Setelah 29 tahun berdiri, merek ERA telah menjelma menjadi salah satu kantor agen broker properti yang terkenal dan terpercaya di kalangan masyarakat terutama karena pengalaman serta pelayanan yang telah diberikan oleh Perseroan melalui tenaga pemasaran Perseroan serta telah terbukti di masyarakat.

#### 3) Cakupan operasi Perseroan di seluruh Indonesia

Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memiliki 108 Kantor *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*) yang tersebar di 22 kota besar di Indonesia.

#### 4) Jumlah total *Marketing Associate* mencapai 4.027 orang

Perseroan memiliki bisnis jasa yang didukung dengan jaringan usaha yang sedemikian besar yang terdiri dari 4.027 *Marketing Associate* yang tersebar di seluruh Indonesia. Besarnya jumlah tenaga pemasar ini diyakini akan semakin memaksimalkan Perseroan dalam melayani kebutuhan masyarakat di bidang properti di seluruh Indonesia. Di sisi lain Perseroan bersama-sama dengan para *Franchisee* senantiasa dari waktu ke waktu melakukan perekrutan tenaga pemasar demi terus memperbesar jaringan usahanya tersebut.

#### 5) Pelatihan oleh Perseroan

Perseroan menyadari pentingnya pembekalan pelatihan untuk meningkatkan kemampuan dan kualitas para *Marketing Associates* sehingga mereka dapat menjelma menjadi para *Marketing Associates* yang handal, berintegritas, profesional dan memiliki ciri khas tersendiri dibandingkan dengan para broker properti lain pada umumnya. Perseroan menerapkan pelatihan berjenjang yang disesuaikan dengan kebutuhan para *Marketing Associate*-nya mulai dari pelatihan dasar, hingga pelatihan untuk para *Marketing Associates* yang senior ataupun untuk tingkatan yang lebih tinggi lagi (misalnya *Sales System Training*, *AccelERAtion*, *Champion*, *Warrior* dan *Top Gun*). Pelatihan yang diberikan oleh Perseroan pun terkadang diberikan kepada para *Marketing Associates* dengan berkolaborasi dengan jaringan ERA yang berasal dari negara lain terutama yang berada di kawasan Asia Pasifik maupun Amerika Serikat. Pelatihan di Perseroan yang berjenjang adalah. Di samping pelatihan berjenjang ini, Perseroan juga kerap memberikan pelatihan yang sifatnya tidak berjenjang misalnya *Sales Training Series* pada setiap kuartal khususnya di daerah Jabodetabek, Bandung, Jawa Tengah dan Jawa Timur.

#### 6) Penghargaan Nasional dan Internasional

Perseroan memberikan penghargaan baik untuk *Franchisee* dan *Marketing Associate* yang berprestasi, yang diadakan dua kali dalam kurun waktu setahun, yaitu Januari hingga Juni yang dinamakan Mid Year Award dan juga periode Juli hingga Desember yang dikenal dengan nama "Star Club". Penghargaan semester ini pada umumnya diadakan di luar kota dan luar negeri dimana pada saat itu, Perseroan memberikan penghargaan khusus di destinasi yang ditentukan kepada *Franchisee* dan *Marketing*

*Associate* yang berprestasi dan berhasil mencapai target yang ditentukan. Selain itu Perseroan juga memberikan penghargaan Top of The Month bagi para *Franchisee* dan *Marketing Associate* setiap bulannya dimana bentuk penghargaannya adalah publikasi di majalah internal ERA Indonesia dan juga di harian nasional di Indonesia seperti Kompas, Pikiran Rakyat, Jawa Pos, Harian Fajar, Bali Post, dan lainnya.

#### 7) Pengembangan ERA Mobile (Go Digital)

Perseroan menyadari bahwa dirinya senantiasa harus selalu terus beradaptasi dengan kemajuan teknologi saat ini. Perseroan melihat adanya kesempatan berkembang untuk lebih maju dengan memaksimalkan teknologi. Oleh karena itu Perseroan berinvestasi dalam mengembangkan aplikasi digital untuk *smartphone*, yaitu ERA Mobile yang diperuntukkan untuk *Franchisee* dan *Marketing Associate* serta klien Perseroan. ERA Mobile merupakan aplikasi digital yang telah dikembangkan menjadi versi kedua, dimana dalam versi ini *Marketing Associate* dapat mengunggah listingnya yang mana secara otomatis terunggah ke website ERA Indonesia dan dapat di *share* ke salah satu portal properti yakni Rumah123.com.

#### 8) Layanan Dukungan Penuh (Full Support Service)

Bagi para *Franchisee* yang bergabung dengan membuka kantor *franchise* miliknya, Perseroan senantiasa selalu memberikan *full support service* kepada para *Franchisee*. Hal ini dilakukan demi meningkatkan loyalitas serta motivasi bagi para *Franchisee* tersebut untuk terus senantiasa memberikan yang terbaik bagi kelangsungan usaha maupun kinerja usaha dari Perseroan.

#### 9) Koneksi di Asia Pasifik

Selain memasarkan produk – produk properti di Indonesia, saat ini Perseroan juga dapat memasarkan produk-produk properti di negara Asia Pasifik seperti Singapura, Malaysia, Thailand dan negara lainnya. Kesempatan untuk memasarkan produk-produk dari negara lain ini dengan sendirinya akan memberikan pangsa atau target pasar yang jauh lebih besar bagi Perseroan.

### 3. PERSAINGAN USAHA

Berikut ini adalah perusahaan yang bergerak di bidang usaha yang sama dengan Perseroan diantaranya:

#### Waralaba & Jasa Agen Real Estat

No	Nama Perusahaan	Lokasi Kantor Pusat	Lokasi Kantor Perwakilan/ Cabang
1	Ray White Indonesia	Jakarta	Jakarta, Tangerang, Depok, Bekasi, Karawang, Cirebon, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Solo, Surabaya, Malang, Bali, Lombok, Pekanbaru, Palembang, Lampung, Banjarmasin, Bogor, Manado, Ambon, Jember, Bangka, Makassar,
2	Century 21 Indonesia	Jakarta	Banten, Jakarta, Semarang, Bekasi, Tangerang, Cikarang, Bandung, Bali, Depok, Bogor
3	LJ Hooker	Jakarta	Bali, Tangerang, Jakarta, Bekasi, Cikarang, Depok, Bandung, Bogor, Batam, Makassar, Yogyakarta, Semarang, Surakarta,
4	Brighton	Jakarta	Bandung, Batam, Bekasi, Denpasar, Jakarta, Jember, Makassar, Malang, Semarang, Sidoarjo, Surabaya, Tangerang,
5	Abie Property	Jakarta	Jakarta
6	Promex	Jakarta	Jakarta, Palembang, Tangerang, Bekasi, Semarang, Solo, Lampung, Batam, Bandung, Pontianak
7	In.Come Realty	Palembang	Palembang

Keterangan: data di atas berasal dari website resmi pesaing yang diambil pada tanggal 29 Maret 2021.

#### 4. STRATEGI USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) **Market Leader di Indonesia**

Perseroan merupakan pionir di Indonesia dan akan memperbesar jumlah *Kantor Franchisee*, dimana *Kantor Franchisee* saat ini berjumlah 108 kantor di Indonesia sehingga Perseroan menjadi salah satu brand yang mempunyai jumlah kantor *Franchisee* terbanyak.

2) **Konversi Brand – Brand Lokal dan Pesaing menjadi Brand ERA**

Saat ini di Indonesia terdapat merek waralaba internasional seperti ERA dan lokal. Perseroan melakukan pendekatan kepada merek – merek lokal untuk beralih ke ERA sehingga mereka dapat menjadi kantor broker yang lebih besar dan profesional.

3) **Merek Pilihan**

Dengan nama besar ERA yang dimilikinya saat ini, Perseroan merupakan salah satu pilihan utama bagi para top agen di Indonesia untuk bergabung. Perseroan berkeyakinan dalam melaksanakan kegiatannya sehari – hari sebagai broker properti, selain keterampilan, dibutuhkan juga dukungan dari merek besar dan terpercaya, dimana ERA hadir untuk menjadi merek pilihan utama.

4) **Pelatihan Go Internasional**

Perseroan senantiasa fokus untuk mengembangkan pelatihan bagi para *Franchisee* dan *Marketing Associates*. Tidak hanya menyediakan para *trainer* nasional, tapi Perseroan juga secara berkala mengundang *trainer* internasional untuk memberikan pelatihan bagi para *Franchisee* dan *Marketing Associates* nya tersebut demi meningkatkan kualitas dan pengalaman bagi mereka.

5) **Lead Agent di Primary Project**

Perseroan mempunyai hubungan yang baik dengan developer–developer di Indonesia dan oleh karenanya Perseroan mendapatkan kesempatan untuk menjadi *Lead Agent* dalam pemasaran proyek–proyek unggulan dari developer. Sebagai *lead agent*, Perseroan mengkoordinir pemasaran *primary project* dengan menggunakan kantor–kantor *Franchisee* ERA dan kantor broker properti lainnya untuk turut membantu memasarkan proyek tersebut. Hal ini mampu meningkatkan *brand image* ERA di kalangan Developer dan *Customer* sekaligus membawa nama ERA menjadi lebih dipercaya di mata developer dan *customer*.

#### Strategi Perseroan Selama Masa Pandemi Covid-19

- a. Strategi Perseroan terkait jumlah transaksi penjualan properti Perseroan yang mengalami penurunan, antara lain:
- Perseroan mengubah strategi penjualan dan pemasarannya dari yang tadinya tradisional menjadi daring, misalnya mengadakan webinar untuk memberikan *Product Knowledge* untuk *Primary Market* properti secara daring baik kepada konsumen maupun kepada tenaga pemasaran dan penjualan.
  - Bekerja sama dengan developer yang memiliki produk landed house dengan kisaran harga dibawah Rp3 milyar. Hal ini dikarenakan di masa pandemi ini, produk tersebut masih menjadi pangsa pasar yang paling diminati.
  - Meningkatkan sistem informasi yang terintegrasi untuk para *Franchisee & Marketing Associate* melalui *Centralize Management System* (Web base), CRM & aplikasi ERA Mobile.
- b. Strategi Perseroan dalam menghadapi pandemi Covid-19, antara lain:
- Meningkatkan *Brand Image* ERA dengan melakukan promosi secara daring baik melalui rumah123.com dan rumah.com dan sosial media facebook dan Instagram.



- Terkait Franchise, Perseroan senantiasa berusaha untuk mengajak Agen Properti yang belum memiliki Brand (di kalangan Agen Properti dikenal dengan nama Broker Tradisional (BT)) dan Agen Properti yang sudah punya merek lokal (di kalangan agent Properti dikenal dengan nama Agen Lokal) untuk mempunyai atau merubah mereknya menjadi Brand “ERA” dengan cara menjadi Franchisee dari Perseroan.
- Terkait *Training*, Perseroan secara berkesinambungan mengadakan webinar untuk keperluan pelatihan dan perekrutan tenaga pemasaran dan penjualan yang baru untuk meningkatkan kemampuan para *franchisee* maupun *member associate* agar lebih profesional di lapangan.

## 5. KEGIATAN USAHA

Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya yang bergerak dalam bidang *Franchisor* Agen Real Estat dan Jasa Agen Real Estat dengan tujuan untuk mencakup pasar yang lebih besar dimana *fee Franchise* sebagai pendapatan Perseroan. Bisnis ini telah digeluti Perseroan dan masuk ke Indonesia selama lebih dari 29 tahun sejak 1992. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, ERA Brand memiliki *Franchisee* dan *Marketing Associate* yang tersebar di 22 kota di Indonesia. Kegiatan Usaha Perseroan disamping menjual *Franchise* atau mewaralabakan Brand ERA, Perseroan juga mengelola sendiri Kantor Member Broker seperti layaknya kantor *Franchisee* lainnya yang berlokasi di kantor pusat. ERA Brand memiliki 1 kantor pusat yang dikelola oleh Perseroan, serta ERA Brand memiliki 75 Kantor Member Broker yang dikelola oleh *Franchisee* dan 33 Kantor Cabang Member Broker yang dikelola oleh *Franchisee*. Di samping itu, ERA Brand memiliki 17 *Marketing Associate* yang bergabung dengan Perseroan di Kantor yang dikelola sendiri oleh Perseroan dan 4.010 *Marketing Associate* yang bergabung dengan Perseroan di Kantor yang dikelola sendiri oleh *Franchisee*.

Kantor	Kantor Pusat	Kantor Member Broker	Kantor Cabang Member Broker	Total
Kantor yang dikelola sendiri oleh Perseroan	1	-	-	1
Kantor Yang diwaralabakan dengan Pihak Ketiga ( <i>Franchisee</i> )	-	75	33	108
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>75</b>	<b>33</b>	<b>109</b>

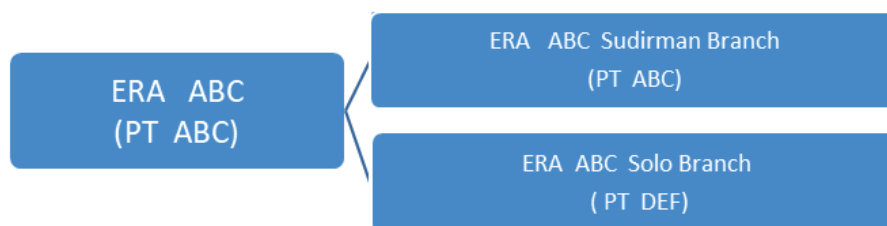
\*Kantor Cabang Member Broker merupakan cabang dari Kantor Member Broker

<i>Marketing Associate</i>	Jumlah
<i>Marketing Associates</i> Perseroan	17
<i>Marketing Associates Franchisee</i>	4.010
<b>Total</b>	<b>4.027</b>

Perbedaan Kantor *Member Broker* dengan Kantor Cabang *Member Broker* adalah sebagai berikut:

- Ukuran tempat usaha untuk Kantor Member Broker relatif lebih luas dibandingkan Kantor Cabang *Member Broker*, dan
- Franchise fee*, *Annual Fee*, dan *Deposit* yang dikenakan untuk Kantor Member Broker, lebih tinggi dibandingkan dengan Kantor Cabang *Member Broker*.

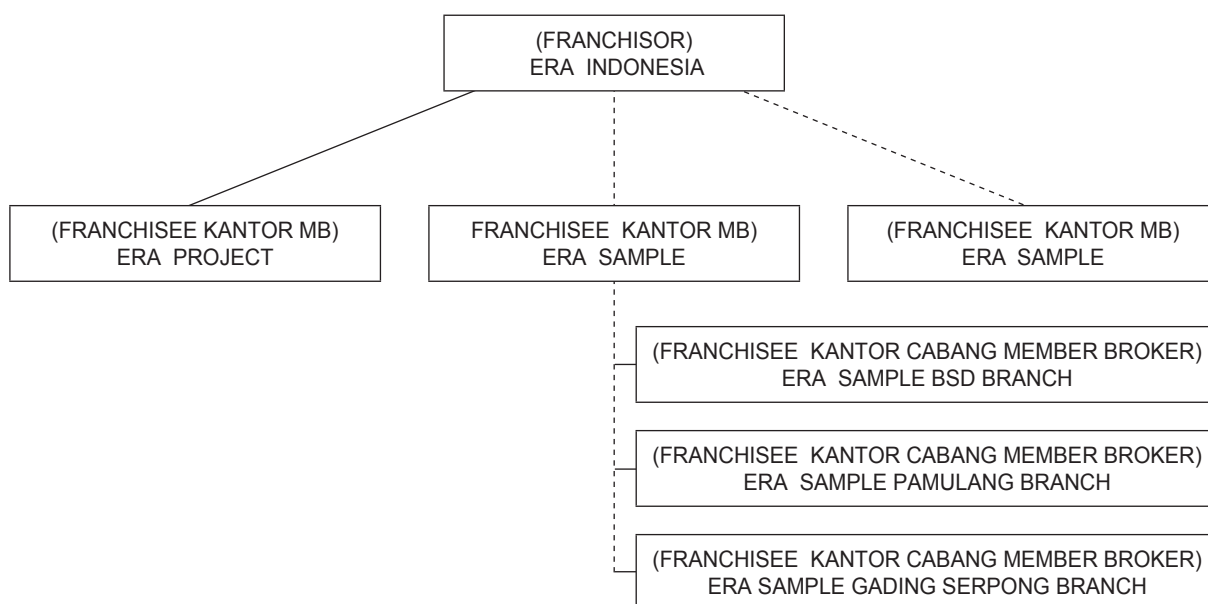
Yang dimaksud Kantor Cabang *Member Broker* dapat diilustrasikan dengan diagram dan penjelasan sebagai berikut:



ERA ABC dengan Entitas PT ABC sebagai Kantor Member Broker ingin melebarkan bisnisnya dengan membuka beberapa Kantor Cabang *Member Broker*. Karena di kawasan Sudirman merupakan CBD Jakarta, maka dibukalah Kantor Cabang dengan nama ERA ABC Sudirman Branch dengan entitas PT yang sama yakni PT ABC. ERA ABC mengajukan ke ERA Indonesia untuk pembukaan Kantor Cabang *Member Broker* di Sudirman, kemudian ERA Indonesia menyetujui yang ditindak lanjuti dengan tanda tangan Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang antara ERA Indonesia dengan ERA ABC dan ERA ABC Sudirman Branch. Kantor ERA ABC Sudirman Branch lalu resmi beroperasi.

Beberapa minggu kemudian ERA ABC membuka Cabang *Member Broker* lagi di daerah Solo, namun untuk efektifitas kinerja, ERA ABC mengajukan kerjasama dengan partnernya di daerah Solo untuk membuka Kantor Cabang *Member Broker* ERA ABC di Solo dengan menggunakan PT partnernya. ERA ABC mengajukan ke ERA Indonesia untuk pembukaan Kantor Cabang *Member Broker* di Solo dengan melampirkan data dan dokumen PT Partnernya, kemudian ERA Indonesia menyetujui yang ditindak lanjuti dengan tanda tangan Perjanjian Keanggotaan Kantor Cabang antara ERA Indonesia dengan ERA ABC dan ERA ABC Solo Branch. Kantor ERA ABC Solo Branch lalu resmi beroperasi.

Berikut merupakan struktur waralaba Perseroan sebagai *Franchisor* dengan *Franchisee* (Kantor *Member Broker* dan Kantor Cabang *Member Broker*):



Keterangan :

Franchisee yang dikelola Sendiri = \_\_\_\_\_

Franchisee yang di Waralabakan = - - - - -

Selain itu, tidak terdapat perbedaan dalam kegiatan usaha di antara kantor Member Broker dan kantor Cabang *Member Broker*, dimana keduanya menjalankan kegiatan usaha sebagai *franchisee* dari kantor pusat Perseroan yang menjual *franchise* atau mewaralabakan brand ERA kepada kantor Member Broker dan kantor Cabang *Member Broker*. Untuk setiap kantor Cabang *Member Broker* yang dibuka oleh kantor Member Broker, *franchise* didapatkan dari kantor pusat Perseroan, sehingga aktivitas bisnis dari kantor Member Broker dan kantor Cabang *Member Broker* tetap sama yaitu sebagai broker properti. Dengan demikian, alur kegiatan usaha dari jasa broker properti antara kantor Member Broker dan kantor Cabang *Member Broker* adalah sama.

Kantor Member Broker dapat memiliki banyak kantor Cabang *Member Broker* untuk mendukung nilai transaksi penjualan di Kantor Member Broker. Setiap tahunnya, kantor pusat ERA akan mengadakan National Business Conference (NBC) yang merupakan ajang penghargaan bagi setiap kantor Member Broker yang mendulang transaksi tertinggi. Sehingga keuntungan yang didapatkan dari Kantor Member Broker dibandingkan kantor Cabang *Member Broker* adalah penghargaan yang diraih sebagai kantor Member Broker dengan penjualan tertinggi. Penghargaan ini hanya didapatkan oleh Kantor Member Broker, dan bukan untuk kantor Cabang *Member Broker*.

Tabel berikut menjelaskan rekam jejak Perseroan secara lebih rinci:

Tahun	Peristiwa
1991	Perseroan berdiri
1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seminar Sukses</li> <li>▪ Memperkenalkan ERA Sales System Training (untuk Marketing Associate) &amp; Blueprint for Success Training (untuk <i>Franchisee</i>).</li> <li>▪ Buletin Team ERA.</li> <li>▪ Kerjasama dengan bank-bank swasta nasional dalam penyaluran KPR</li> </ul>
1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ERA National Business Conference (NBC)</li> <li>▪ Million Rupiah Club (MRC)</li> </ul>
1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Top Gun Training</li> </ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Electronic Integrated System (EIS)</li> <li>▪ Program undian berhadiah</li> </ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Website <a href="http://www.eraindonesia.com">www.eraindonesia.com</a></li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lifetime Achievement &amp; Jenjang Karir</li> <li>▪ ERA AccelERAtion Training</li> </ul>
2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meluncurkan program penghargaan President's Award</li> <li>▪ Meluncurkan Program Free ERA House Insurance</li> </ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mendapatkan Superbrands Award dari Superbrands Indonesia.</li> <li>▪ Mendapatkan Properti Indonesia Award as the Pioneer of Brokerage Business dari Indonesia Property Watch.</li> </ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recruitment Year</li> <li>▪ Memperkenalkan system Kantor Cabang <i>Franchisee</i></li> </ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meluncurkan program penghargaan Star Club</li> <li>▪ Meraih Top of Mind Award dari Franchise Indonesia bersama Asosiasi Franchise Indonesia (AFI).</li> </ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mendapatkan Frontier Award Receiver (Handi Irawan) dari Frontier Group.</li> <li>▪ Mendapatkan Top Brand Award dari Frontier Group.</li> </ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Properti Indonesia Award dari PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia.</li> <li>▪ Meraih Top Brand Award dari Frontier Group.</li> </ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Top Brand Award dari Frontier Group.</li> <li>▪ Mendapatkan penghargaan The Progressive Broker dari Properti Indonesia Award.</li> <li>▪ ERA berganti logo dengan desain baru yang lebih <i>fresh</i> dan dinamis</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Top Brand Award dari Frontier Group.</li> <li>▪ Meraih The Winner of Properti Indonesia Award as The Consistent Broker dari PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia.</li> <li>▪ Meraih The Golden Property Award dari Indonesia Property Watch.</li> </ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Asia Pacific Property Awards Winner 2016 dari International Property Awards.</li> <li>▪ Mendapatkan penghargaan Company of The Year dari Rumah123.com</li> <li>▪ Meraih Indonesia Digital Popular Brand Award dari Plaza Franchise.</li> <li>▪ Meraih The Winner of Properti Indonesia Award as The Most Firm Brokerage dari PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia.</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Golden Property Awards 2017 – Best Property Agent dari Indonesia Property Watch.</li> <li>▪ Meraih Indonesia Digital Popular Brand Award 2017 – Broker Properti Terpopuler dari Plaza Franchise.</li> <li>▪ Meraih Indonesia Property &amp; Bank Award 2017 – The Popular Brokerage Property dari Majalah Property &amp; Bank.</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meraih Properti Indonesia Award 2018 – The Highly Commended Brokerage Firm dari Indonesia Property Watch.</li> <li>▪ Meraih Indonesia Digital Popular Brand Award 2018 – Broker Properti Terpopuler dari Plaza Franchise.</li> <li>▪ Meraih Indonesia Top Digital PR Award 2018 dari INFOBRAND.ID dan TRAS N CO Indonesia.</li> </ul>

Tahun	Peristiwa
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ERA Mobile Apps Version 2.</li> <li>▪ Meraih Properti Indonesia Award 2019 – The Highly Commended Brokerage Firm dari Indonesia Property Watch.</li> <li>▪ Meraih Indonesia Digital Popular Brand Award 2019 – Broker Properti Terpopuler dari Plaza Franchise.</li> <li>▪ Meraih Golden Property Awards 2019 – Best Real Estate Agent dari Indonesia Property Watch.</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peralihan pelatihan dan meeting dari offline ke online dengan penggunaan <i>platform</i> Zoom dan Google Meeting</li> <li>▪ Menggencarkan upaya digitalisasi ERA baik untuk dokumen (e-PJP) dan juga dalam berbagai kesempatan</li> <li>▪ Apps ERA Mobile versi 3.0</li> <li>▪ Meraih Indonesia Digital Popular Brand Award 2020 – Broker Properti Terpopuler dari Plaza Franchise.</li> </ul>

### Pendapatan Usaha Perseroan

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan, berikut tabel pendapatan yang diterima Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
<i>Marketing and technical fee</i> (MTF)	10.560	10.214
Komisi	2.814	8.206
Waralaba	1.304	3.095
Royalti	1.173	1.135
Lain-lain	250	514
<b>Jumlah</b>	<b>16.101</b>	<b>23.164</b>

Waralaba terdiri dari pendapatan atas *Franchise Fee & Annual Fee* dari *Franchisee*.

Pendapatan *Franchise Fee* adalah pendapatan dari *Franchisee* atas penggunaan brand ERA dengan jangka waktu tertentu. *Franchisee* tidak bisa memberikan izin *franchise* untuk *franchisee* lain, namun saat akan menjadi anggota *Franchisee* Perseroan, dapat memilih paket *franchise* yaitu paket *franchise* Kantor *Member Broker* dan paket *franchise* Kantor Cabang *Member Broker*.

Pendapatan *Annual Fee* adalah pendapatan dari *franchisee* yang diperoleh setiap tahun / iuran tahunan.

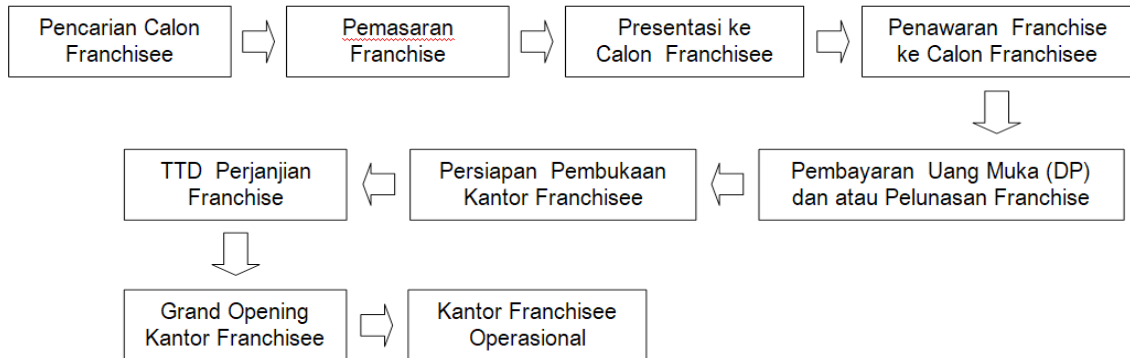
Royalti + *Marketing & Technical Fee* (MTF) adalah pendapatan dari *Franchisee* atas setiap penerimaan *Franchisee* yang disetorkan ke Master Franchise. Pendapatan *Marketing & Technical fee* diperoleh dari *Franchisee* sebagai bagian dari pembayaran ke Perseroan yang wajib dibayarkan kepada Perseroan oleh *Franchisee* atas pendapatan komisi yang diterima oleh Kantor *Franchisee*.

Komisi adalah pendapatan yang diperoleh dari hasil jasa sebagai koordinator pemasaran proyek developer atau pemilik properti. Pendapatan Komisi diperoleh dari *Developer (Primary Market)* atau individu (*Secondary Market*), dikarenakan Perseroan berhasil memasarkan dan menjual atau menyewakan unit properti tersebut dan diakui sebagai pendapatan dari Jual Beli atau Rental.

## Alur Kegiatan Usaha Perseroan

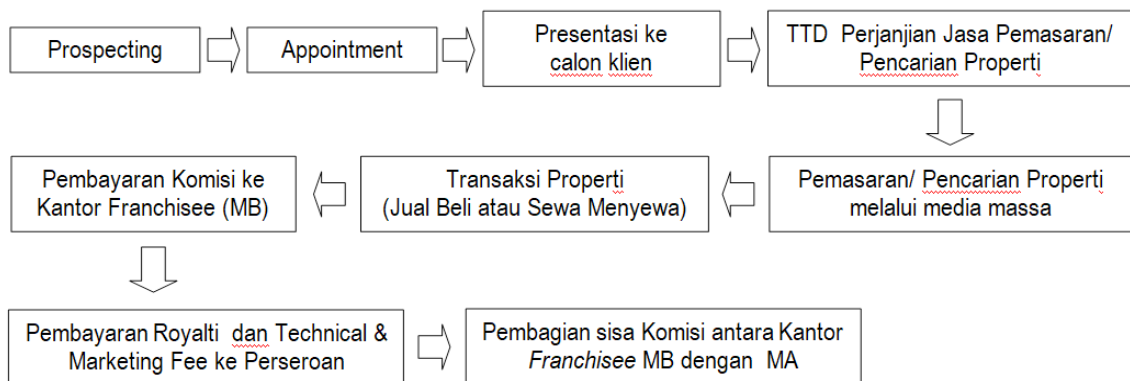
Berikut alur kegiatan usaha Perseroan mulai dari pencarian properti hingga pemasaran properti:

### a. Alur Kegiatan Usaha dari Pemberi Waralaba Agen Real Estat



Dalam kegiatan menjual *Franchise*, Perseroan bisa mendapatkan dari Calon *Franchisee* yang sudah beroperasi (Broker Lokal Brand). Setelah Calon *Franchisee* dipresentasikan sistem *Franchise* ERA dan tertarik bekerjasama dengan Perseroan, maka Perseroan memberikan penawaran untuk selanjutnya dilakukan pembayaran uang muka dan/atau pelunasan biaya *initial membership* dan biaya paket *Franchise* oleh *Franchisee*. Setelah pembayaran dilakukan oleh *Franchisee*, ditindaklanjuti dengan persiapan pembukaan kantor *Franchisee* seperti legalitas kantor, desain kantor, dsb. Kemudian ditindaklanjuti dengan tanda tangan perjanjian kerjasama *franchise* diikuti oleh seremoni pembukaan kantor *Franchisee*, hingga akhirnya kantor *Franchisee* beroperasi. Kantor *Franchisee* yang sudah beroperasi memiliki kewajiban untuk membayar *annual fee Franchise* dan *royalty* kepada Perseroan.

### b. Alur Kegiatan Usaha dari Jasa Agen Real Estat



*Franchisee* Perseroan akan melakukan prospecting terlebih dahulu terhadap calon klien yang didapat melalui:

- 1) pencarian properti secara aktif yang meliputi pertemuan (*appointment*) dan presentasi kepada calon pembeli atau penjual atau;
- 2) calon pembeli/ penjual mendatangi kantor Perseroan/ *franchisee* untuk menjual / membeli properti.

Setelah mandat didapatkan, klien dan *Franchisee* akan melakukan penandatanganan Perjanjian Jasa Pemasaran/ Pencarian Properti yang akan diikuti pemasaran / pencarian properti oleh Perseroan seperti: spanduk, open house, data base, dll. Setelah terjadi transaksi jual beli, kantor *Franchisee* yang terlibat akan mendapatkan komisi dari klien yang mana pendapatannya akan dibagi dengan *Marketing Associate* (MA) yang terlibat. Perseroan, selaku franchisor dari *Franchisee* tersebut, akan mendapat royalti sesuai dengan kinerja *Franchisee* tersebut.

## Produk

Produk dan layanan dari Perseroan dibagi menjadi dua kegiatan usaha, yang terdiri dari Pemberi Waralaba Agen Real Estat dan Jasa Agen Real Estat.

1. Sebagai Pemberi waralaba Agen Real Estat, produk dan jasa yang ditawarkan adalah sebagai berikut:
  - Hak Pengelolaan Waralaba Agen Real Estat dengan Brand ERA.
  - Training Dasar dan Berkelanjutan.
  - Bahan-bahan promosi tentang produk dan jasa pelayanan ERA Indonesia (Materi Marketing).
  - Jasa Konsultasi mengenai periklanan, pemasaran, hal-hal yang berhubungan dengan hukum dan masalah-masalah teknis lainnya.
  - Penggunaan ERA Mobile.
  - Electronic Integrated System (EIS)  
EIS adalah sebuah basis data yang menghubungkan seluruh broker dari Perseroan dengan semua broker yang ada di Indonesia dan memudahkan para broker untuk terhubung satu sama lain.
  - Referral Fee  
Dengan memanfaatkan EIS, broker yang mendapatkan konsumen di kota lain juga dapat menyarankan dan mengarahkan untuk membeli melalui broker yang lain sehingga mendapat *referral fee*.
  - Daftar jaringan *Franchisee* ERA Indonesia.
2. Sebagai Jasa Agen Real Estat Produk dan jasa yang ditawarkan adalah sebagai berikut:
  - Jasa perantara Pemasaran Jual Beli Properti seperti: Rumah, Apartemen, Tanah, Gudang, Rukan, Kantor, Ruko, dan Pabrik.
  - Jasa perantara Pemasaran Sewa Menyewa Properti: Rumah, Apartemen, Tanah, Gudang, Rukan, Kantor, Ruko, dan Pabrik.
  - Jasa referensi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) & KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) yang membantu konsumen membeli properti untuk bisa melewati proses KPR/KPA.
  - Jasa Analisa Harga Pasar.
  - Jasa konsultasi secara gratis terhadap konsumen ketika ingin membeli atau menyewa suatu properti dengan cara memberikan saran dan perbandingan terhadap harga pasar.
  - Jasa referensi Asuransi Rumah yang membantu konsumen untuk mengasuransikan propertinya.
  - Jasa jaringan basis data yang banyak, yang membuat konsumen mendapat perbandingan data properti.

## Pelanggan

Secara umum Perseroan memiliki 2 kategori pelanggan yakni:

- 1) *Franchisee* yang merupakan badan usaha yang membeli *franchise* ERA dari Perseroan; dan
- 2) Pemilik properti yang menggunakan jasa pemasaran properti.

## 6. PENGHARGAAN

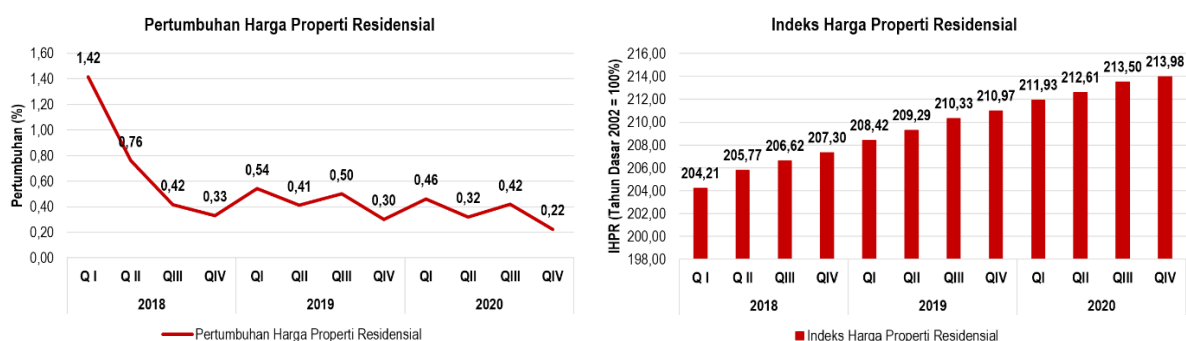
Berikut ini adalah daftar penghargaan dan sertifikasi yang telah diraih oleh Perseroan:

Pihak Yang Memberikan Penghargaan	Jenis Penghargaan	Tahun
Plaza Franchise.	Indonesia Digital Popular Brand Award 2020 – Broker Properti Terpopuler	2020
Plaza Franchise.	Indonesia Digital Popular Brand Award 2019 – Broker Properti Terpopuler	2019
Indonesia Property Watch.	Properti Indonesia Award 2019 – The Highly Commended Brokerage Firm	2019
Indonesia Property Watch.	Golden Property Awards 2019 – Best Real Estate Agent	2019
INFOBRAND.ID dan TRAS N CO Indonesia.	Indonesia Top Digital PR Award 2018	2018
Indonesia Property Watch.	Properti Indonesia Award 2018 – The Highly Commended Brokerage Firm	2018
Plaza Franchise.	Indonesia Digital Popular Brand Award 2018 – Broker Properti Terpopuler	2018
Indonesia Property Watch.	Golden Property Awards 2017 – Best Property Agent	2017
Plaza Franchise.	Indonesia Digital Popular Brand Award 2017 – Broker Properti Terpopuler	2017
Majalah Property & Bank.	Indonesia Property & Bank Award 2017 – The Popular Brokerage Property	2017
International Property Awards.	Asia Pacific Property Awards Winner 2016	2016
Rumah123.com	Company of The Year	2016
Plaza Franchise.	Indonesia Digital Popular Brand Award	2016
PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia	The Winner of Properti Indonesia Award as The Most Firm Brokerage	2016
PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia.	The Winner of Properti Indonesia Award as The Consistent Broker	2015
Indonesia Property Watch.	The Golden Property Award	2015
Frontier Group.	Top Brand Award	2015
Properti Indonesia Award	The Progressive Broker	2014
Frontier Group.	Top Brand Award	2014
Frontier Group.	Top Brand Award	2013
PT Total Megah Media Nusa penerbit Majalah Properti Indonesia.	Properti Indonesia Award	2013
Frontier Group.	Frontier Award Receiver (Handi Irawan)	2012
Frontier Group.	Top Brand Award	2012
Rekor Bisnis Indonesia	Award of Business Receiver as the Pioneer of Franchise Brokerage in Indonesia	2011
Franchise Indonesia bersama Asosiasi Franchise Indonesia (AFI).	Top of Mind Award	2010
Superbrands Indonesia	Superbrands Award	2004
Indonesia Property Watch.	Properti Indonesia Award as the Pioneer of Brokerage Business	2004

## 7. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial dari Bank Indonesia, terlihat bahwa pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan dari tahun 2018 ke tahun 2020. Tercatat pertumbuhan harga properti residensial pada Q1 tahun 2018 sebesar 1,42% kemudian menurun hingga pada Q4 tahun 2020 sebesar 0,22%. Walaupun pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan sejak tahun 2018, namun penurunan yang terjadi tidak pernah mencapai nilai minus (-).

Pertumbuhan harga properti residensial yang selalu bernilai positif sejak tahun 2018 hingga 2020, hal tersebut menunjukkan bahwa harga properti residensial di Indonesia terus mengalami kenaikan sejak tahun 2018 hingga 2020 walaupun pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan. Kenaikan harga properti residensial sejak tahun 2018 hingga 2020 dapat juga dilihat dari indeks harga properti residensial. Dengan menggunakan tahun dasar 2002 = 100%, tercatat bahwa indeks harga properti residensial di Indonesia pada Q1 tahun 2018 sebesar 204,21% kemudian mengalami kenaikan hingga Q4 tahun 2020 sebesar 213,98%.

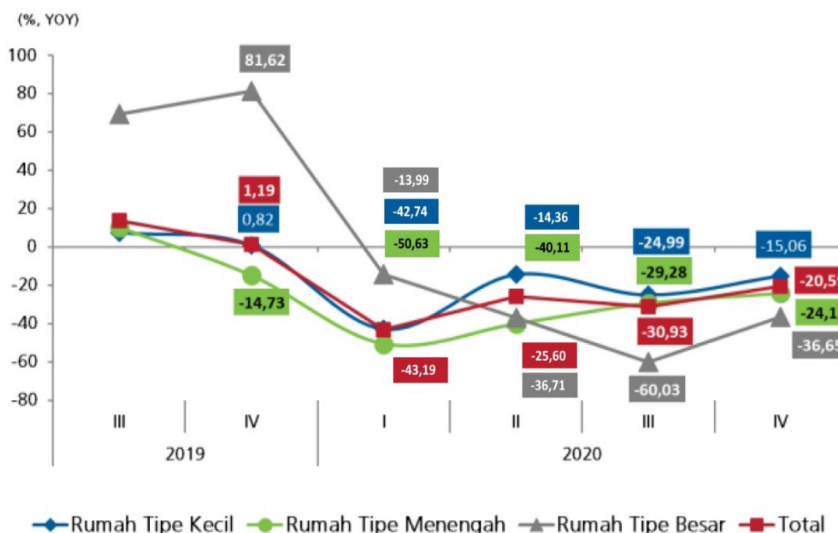


(Sumber: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/SHPR-Triwulan-IV-2020.aspx>)

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa penurunan pertumbuhan harga properti residensial memang terjadi sejak tahun 2018 hingga tahun 2020. Namun demikian, nilai pertumbuhan harga properti residensial masih berada pada angka positif (+). Nilai pertumbuhan harga properti residensial yang selalu positif menunjukkan bahwa harga properti di Indonesia masih mengalami kenaikan sejak tahun 2018 hingga 2020.

Volume penjualan properti residensial Q4 tahun 2020 secara tahunan masih mengalami penurunan. Penjualan rumah pada periode tersebut mengalami penurunan sebesar 20,59% (yoy), membaik dari kontraksi -43,19% (yoy) pada Q1 tahun 2020 sebelumnya. Penurunan volume penjualan terjadi pada seluruh tipe rumah. Namun secara triwulan, penjualan properti residensial Q4 tahun 2020 mengalami kenaikan menjadi sebesar -3,81% (qtq), dibandingkan dengan Q1 tahun 2020 -30,52% (qtq). Peningkatan tersebut sebagian besar diakibatkan oleh kenaikan pada volume penjualan rumah kecil, dimana peningkatan volume penjualan rumah kecil ini didorong oleh tingginya pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Q2 tahun 2020.

### Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% YOY)



(Sumber: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/SHPR-Triwulan-IV-2020.aspx>)



Dalam rangka untuk meningkatkan volume penjualan properti residensial yang turun tersebut, Bank Indonesia (BI) membuat kebijakan suku bunga yang lebih rendah dan pelonggaran rasio pinjaman terhadap nilai dari Bank Indonesia (BI) yang dapat memberikan sinyal pertumbuhan industri properti di Indonesia untuk sisa tahun ini.

Selain itu, secara jangka panjang industri properti dimasa depan akan mengalami pertumbuhan yang positif dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Merujuk pada peraturan tersebut, Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera adalah lembaga yang menghimpun dana masyarakat untuk disimpan dalam jangka waktu tertentu dan setelah jangka waktu berakhir, simpanan dapat dicairkan sebagai dana untuk pembelian rumah atau properti. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah tersebut, seluruh pekerja akan dikenakan tagihan sebesar 2,5 persen dari gaji dan ditambah dengan tagihan 0,5 persen dari gaji karyawan yang akan dibayar oleh perusahaan. Peraturan Pemerintah ini akan membantu masyarakat untuk dapat membeli rumah di masa depan, sehingga besar kemungkinan industri properti di masa depan akan menjadi lebih baik. (sumber: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020).

Dengan demikian, walaupun jumlah transaksi penjualan properti pada Perseroan telah mengalami penurunan pada Juni 2020, Perseroan tetap optimis untuk dapat memberikan pertumbuhan penjualan yang positif di masa depan. Perseroan berencana untuk memanfaatkan peluang permintaan properti yang tinggi akibat peningkatan daya beli properti karena adanya program Tapera.

### Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kinerja Keuangan Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Pendapatan Usaha	Januari 2020	Februari 2020	Maret 2020	April 2020	Mei 2020	Juni 2020	Juli 2020	Agustus 2020	September 2020	Oktober 2020	November 2020	Desember 2020	Total
Marketing and Technical Fee	431	596	671	465	595	557	797	901	1.285	973	1.232	2.057	10.560
Komisi	-	135	494	30	321	38	145	116	474	119	881	62	2.814
Waralaba	79	84	90	68	50	170	164	144	93	107	117	139	1.304
Royalti	48	66	75	52	66	62	89	100	143	108	137	229	1.173
Lain Lain	16	34	-	-	-	42	-	66	16	47	14	14	250
<b>Total</b>	<b>575</b>	<b>916</b>	<b>1.330</b>	<b>614</b>	<b>1.032</b>	<b>869</b>	<b>1.194</b>	<b>1.327</b>	<b>2.011</b>	<b>1.355</b>	<b>2.380</b>	<b>2.500</b>	<b>16.101</b>

Sumber: Perseroan

Pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp16.101 juta, jika dibandingkan dengan pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 terdapat penurunan sekitar 30%. Hal ini dikarenakan menurunnya pangsa pasar penjualan terutama yang berasal dari *Primary Market (developer)* untuk pasar properti. Di sisi lain, pada *Secondary Market* untuk pasar properti juga terdapat penurunan daya beli konsumen yang mana menyebabkan penurunan *budget* untuk membeli properti.

Namun demikian, sejumlah konsumen yang melakukan spekulasi terhadap pasar properti maupun yang melakukan penjualan di tengah pandemi Covid-19 saat ini didukung dengan pangsa pasar sewa menyewa yang meningkat (dikarenakan sebagian masyarakat masih ragu untuk membeli properti sehingga pada akhirnya memutuskan untuk menyewa properti terlebih dahulu) masih memberikan efek yang positif bagi kelangsungan usaha Perseroan.

Di lain pihak, untuk penjualan *franchise* dari Perseroan juga mengalami penurunan dikarenakan pada masa pandemi ini para rekan usaha dari Perseroan lebih cenderung menunda untuk membuka bisnis baru dan tidak berkonsentrasi terhadap kegiatannya sebagai broker dari Perseroan untuk saat ini. Selain itu, terdapat juga beberapa pihak yang sebelumnya melakukan kegiatannya sebagai broker melakukan konversi dari kantor broker tradisional atau lokal ke kantor broker dengan menggunakan merek ERA sehingga hal ini sedikit banyak membantu memberikan kontribusi kepada penjualan *franchise* Perseroan di tengah situasi dan kondisi pandemi ini.

## 8. KECENDERUNGAN USAHA PERSEROAN

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia cukup stabil dan inflasi di Indonesia cukup tinggi sehingga dalam jangka panjang harga properti akan cenderung meningkat dan juga kebutuhan properti yang merupakan salah satu kebutuhan primer selalu ada dalam kondisi apapun, baik untuk jual beli ataupun sewa menyewa.

Di satu sisi, dengan adanya digitalisasi (dalam bentuk portal properti) maka pihak pembeli dan penjual dapat bertemu langsung untuk melakukan proses jual beli properti. Namun karena proses jual beli properti bukan hal yang mudah dan cukup kompleks dengan melibatkan jumlah uang yang besar dan beberapa pihak terkait, maka peran dari broker properti yang profesional untuk dapat menangani kebutuhan pembeli tetap diperlukan.

## 9. KEKAYAAN INTELEKTUAL

Perseroan memiliki kekayaan intelektual dalam bentuk Karya Tulis “ERA SALES SYSTEM TRAINING” berdasarkan surat pendaftaran ciptaan nomor 019286, dimana berdasarkan Pasal 58 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, perlindungan hak cipta atas ciptaan karya tulis ini berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak pertama kali dilakukan pengumuman, yaitu tanggal 19 Februari 1997 dan oleh karenanya berlaku sampai dengan tanggal 19 Februari 2047. Biaya yang harus dikeluarkan Perseroan atas perolehan kekayaan intelektual adalah sebesar Rp 7.500,-. Biaya tersebut merupakan biaya permohonan pendaftaran hak cipta atas Karya Tulis yang berjudul “ERA Sales System Training” yang didaftarkan Perseroan pada tahun 1997.

Lebih lanjut, Perseroan juga berhak secara eksklusif di wilayah Indonesia untuk menggunakan kekayaan intelektual atas merek “ERA” berdasarkan ERA Master Franchise Agreement for Indonesia dengan APAC Realty Limited tertanggal 8 Februari 2019 dan berlaku selama 25 tahun sampai dengan tanggal 8 Februari 2044, kecuali diakhiri sesuai dengan pengaturan dalam ERA Master Franchise Agreement.

**PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.**

## VII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Ketentuan dalam pembagian dividen sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 72 adalah:

- 1) Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sepanjang diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
- 2) Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib;
- 3) Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengganggu kegiatan Perseroan;
- 4) Pembagian dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan pada ayat (2) dan ayat (3);
- 5) Dalam hal setelah tahun buku berakhir ternyata Perseroan menderita kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan;
- 6) Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan untuk setiap tahunnya berencana membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 50% (lima puluh persen) dari laba bersih tahun berjalan setelah menyisihkan untuk cadangan wajib, yang baru dapat dilakukan setelah laba tahun berjalan menjadi positif dan dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Pada tahun buku 2016, 2018 dan 2019 Perseroan tidak membagikan dividen.

Perseroan membagikan dividen untuk tahun buku 2017 di tahun 2018 sebesar Rp.11,5 M.

### **Pembagian Dividen Tahun 2018**

Pembagian dividen yang dilakukan pada tahun 2018 sebesar Rp.11,5 milyar merupakan dividen final berdasarkan tahun buku 2017 dilakukan berdasarkan neraca Perseroan yang belum diaudit. Pembagian dividen tersebut dilakukan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham No.9 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Saniwati Suganda, SH, Notaris di Jakarta (“Akta No. 9/2018”), berdasarkan mana para pemegang saham lama Perseroan, PT Esa Realty Aditama dan Moedjiyanto Soesilo Tjahjono, telah mengambil keputusan sebagai berikut:

- (a) Menyetujui Laporan Tahunan dan Pengesahan Neraca dan Perhitungan Laba-Rugi Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, serta memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada Direksi dan Dewan Komisaris atas tindakan pengurusan yang mereka lakukan dalam tahun buku tersebut;
- (b) Menyetujui dan mengesahkan Laba Ditahan sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp. 19.913.000.901,00 (sembilan belas milyar sembilan ratus tiga belas juga sembilan ratus satu Rupiah); dan
- (c) Menyetujui dan mengesahkan sebagian Laba Ditahan untuk tahun 2017, yaitu sebesar Rp.11.500.000.000,00 (sebelas milyar lima ratus juta Rupiah) dari Rp. 19.913.000.901,00 (sembilan belas milyar sembilan ratus tiga belas juga sembilan ratus satu Rupiah) untuk dibagi kepada para pemegang saham sebagai pembagian dividen sesuai dengan persentase kepemilikan masing-masing pemegang saham.

Selanjutnya, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 12 tanggal 10 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Saniwati Suganda, SH, Notaris di Jakarta (“**Akta No. 12/2018**”), para pemegang saham lama Perseroan menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan dengan cara kapitalisasi dividen sesuai dengan Akta No. 9/2018 tersebut. Dengan telah diterimanya persetujuan oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0022275.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 19 Oktober 2018 dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan bukti penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0254944 tanggal 19 Oktober 2018, maka proses peningkatan modal disetor melalui kapitalisasi dividen berdasarkan Akta No. 9/2018 tersebut telah selesai dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan mengikat pihak ketiga.

Sehubungan dengan proses audit atas laporan keuangan Perseroan tahun buku 2017, Perseroan harus melakukan penyesuaian audit (*audit adjustment*) terhadap laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku 2017 dimana Perseroan mencatatkan saldo laba 2017 sebesar Rp.2,5 milyar. Sehingga, apabila dilakukan dividen kapitalisasi sebesar Rp. 11,5 milyar pada tahun 2018, ada kekurangan saldo laba sebesar Rp. 8.991.554.513. Akibat penyesuaian audit pada laporan keuangan 2017 tersebut Perseroan menderita “kerugian” akibat “kurangnya penyeteroran saham” saat dilakukannya kapitalisasi dividen berdasarkan Akta No. 9/2018.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 83 tanggal 23 Maret 2020 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, mendapatkan persetujuan Menkumham No. AHU-0037498.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 dan telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0086234.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 (“**Akta 83/2020**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui antara lain:

- a. Penurunan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan cara melakukan penarikan kembali atas 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta) Saham Seri B, yaitu saham yang dapat ditarik kembali oleh Perseroan di masa yang akan datang, dengan total nilai nominal Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar Rupiah);
- b. Menyetujui bahwa dana hasil dari pengurangan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang telah dilakukan dengan cara penarikan kembali saham tersebut sebesar Rp. 9.000.000.000 (sembilan miliar Rupiah) akan dimasukkan ke dalam Perseroan. Adapun hasil dari penurunan modal tersebut berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Era Graharealty No. 2 tanggal 4 Januari 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, pemegang saham menyetujui perubahan penggunaan dana hasil penurunan modal dari sebelumnya diperuntukkan sebagai setoran pemegang saham dalam rangka memperbaiki defisit keuangan Perseroan menjadi sebagai tambahan modal disetor (agio saham);
- c. Menyetujui dengan dilakukannya penurunan modal ditempatkan dan disetor tersebut maka Direksi dan Dewan Komisaris tidak memiliki pertanggungjawaban apapun atas kerugian yang dialami Perseroan sebagaimana disebut di atas.

## VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

### 1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Perjanjian Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek. Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT UOB Kay Hian Sekuritas.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7.

PT UOB Kay Hian Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Pasar Modal.

### 2. SUSUNAN DAN PORSI PENJAMINAN PENJAMIN EMISI EFEK

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No	Nama Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan	Jumlah Penjaminan	%
		(Jumlah saham)	(Rp)	
<b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek</b>				
1.	PT UOB Kay Hian Sekuritas	189.973.700	22.796.844.000	100%
<b>Total</b>		<b>189.973.700</b>	<b>22.796.844.000</b>	<b>100%</b>

### 3. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) yang dilaksanakan pada tanggal 27 Mei 2021 sampai dengan tanggal 4 Juni 2021 dengan kisaran Harga Penawaran Rp105,- (seratus lima Rupiah) sampai dengan Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Dengan mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan Penjamin Emisi Efek dengan melakukan kegiatan peninjauan kepada para investor, hasil kesepakatan Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha, dan keterangan mengenai industri yang terkait dengan Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
- Faktor-faktor di atas dengan kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa Perseroan yang bergerak di bidang yang sejenis dengan Perseroan;

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatatkan.

## IX. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

### 1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Prospektus ini dan FPPS.

Pemesan harap mengirimkan informasi di bawah ini secara elektronik:

- a. Nama pemesan;
- b. Nomor sub rekening efek;
- c. *Single Investor Identification* (SID);
- d. Jumlah pesanan; dan
- e. Informasi terkait detail nama bank, nomor rekening, dan nama pemilik rekening untuk keperluan pengembalian uang pemesanan (*refund*).

Pemesan juga wajib melampirkan dokumen berikut:

- a. Tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar dan Perubahannya yang memuat susunan pengurus terakhir bagi badan hukum); dan
- b. Bukti transfer/pemindah bukuan pembayaran pemesanan yang memuat nama pemesan pada berita/keterangan;

Informasi dan lampiran dokumen tersebut harap dikirimkan ke alamat surat elektronik berikut:

eragraha.ipo@gmail.com

Selanjutnya, pemesan akan menerima surat elektronik berisikan file FPPS dengan nomor urut tercetak (*preprinted number*) yang sudah siap untuk ditandatangani. Kemudian, FPPS yang telah diisi dan ditandatangani harap segera dikirimkan kembali dalam format file pdf secara elektronik kepada alamat surat elektronik di atas pada periode masa Penawaran Umum, yaitu pada tanggal 18–23 Juni 2021, mulai pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

Setiap pemesan saham harus telah memiliki sub rekening efek pada perusahaan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Pemesanan hanya dapat dilakukan satu kali untuk setiap nama pemesan dan diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

### 2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7.

### 3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yaitu 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

#### 4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham yang ditawarkan ini akan didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek.

- A. Dengan didaftarkannya Saham tersebut di KSEI maka atas Saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum ini dalam bentuk Surat Kolektif Saham. Saham akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2021 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.  
Sebelum Saham yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, pemesan akan memperoleh konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKP"), yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham-saham dalam Penitipan Kolektif.
  2. KSEI, Perusahaan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada Pemegang Rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam rekening efek.
  3. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindah-bukuan antar Rekening Efek di KSEI.
  4. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham.
  5. Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang menjadi Pemegang Rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
  6. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
  7. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian melalui C-BEST yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
  8. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
  9. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.
- B. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

#### 5. Distribusi Saham Perseroan

Distribusi Saham Perseroan akan dilakukan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal 29 Juni 2021.

## 6. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama Masa Penawaran Umum, para pemesan yang berhak dapat mengajukan pemesanan pembelian saham secara elektronik selama jam kerja dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana telah disebutkan pada angka 1 diatas.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Saham Yang Ditawarkan dan terbukti bahwa satu pihak mengajukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan melalui lebih dari (1) satu FPPS, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan, Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan (1) satu FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

## 7. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 4 (empat) hari kerja, yaitu pada tanggal 18–23 Juni 2021, mulai pukul 09:00 sampai dengan pukul 15:00 WIB.

## 8. Tanggal Penjatahan

Tanggal penjatahan dimana penjatahan saham akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, adalah tanggal 25 Juni 2021.

## 9. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran wajib dilakukan dengan transfer/pemindahbukuan dengan berita yang menyebutkan nama pemesan, dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan pada Masa Penawaran Umum selambatnya pada pukul 15.00 WIB. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

**PT Bank UOB Indonesia**  
**Cabang: UOB Plaza, Jl. M.H. Thamrin No. 10, Jakarta 10230**  
**Atas nama: UOB KAY HIAN SEKURITAS QQ IPO ERA GRAHA REALTY, PT**  
**No. Rekening: 327-305-964-2**

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Pembayaran menggunakan transfer/pemindahbukuan sudah harus *"in good fund"* pada hari terakhir Masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel, dan nasabah institusi domestik, sedangkan untuk nasabah internasional yang melakukan pemesanan dengan mekanisme penjatahan pasti dapat melakukan pembayaran dan *"in good fund"* paling lambat pada Tanggal Distribusi. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan.

## 10. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

### i) Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum ini, Penjatahan Pasti dibatasi minimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum hanya dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:



- 1) Manajer Penjatahan menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- 2) Jumlah Penjatahan Pasti sebagaimana dimaksud termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum;
- 3) Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan:
  - a) Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
  - b) Direktur, Komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
  - c) Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam angka a) dan angka b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

## ii) Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Saham Yang Ditawarkan setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- 1) Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:
  - a. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
  - b. Direktur, komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
  - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;

dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:

- a. pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan
  - b. dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan yang dikecualikan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- 2) Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:
    - a. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
    - b. Direktur, komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
    - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;

dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:

- a) para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek Indonesia, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek Indonesia di mana saham tersebut akan tercatat; dan
- b) apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dan berpedoman pada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. KEP-17/PM/2004 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum. Penjamin Emisi Efek wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

#### **11. Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham**

Dalam jangka waktu sejak tanggal Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
  - i. Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek Indonesia turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
  - ii. Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - iii. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir No. IX.A.2.-11.

Apabila Pembatalan Penawaran Umum dilakukan sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif, maka Perseroan dan Penjamin Pelaksanaan Emisi wajib memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - i. Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - ii. Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (i);
  - iii. Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (i) kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
  - iv. Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan saham telah dibayarkan kepada Perseroan dan Pemegang Saham Penjual maka masing-masing Perseroan dan Pemegang Saham Penjual wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- c. Dalam hal Perseroan melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali Masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - i. Dalam hal penundaan Masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir (i), maka Perseroan wajib memulai kembali Masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek Indonesia mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.
  - ii. Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir (i), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan Masa Penawaran Umum.

- iii. Perseroan wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan Masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja sebelum dimulainya lagi Masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- iv. Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (iii) kepada OJK paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

## 12. Pengembalian Uang Pemesanan

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan tersebut di atas, bagi pemesanan pembelian saham yang ditolak seluruhnya atau sebagian akibat dari penjatahan, maka setiap Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab dan wajib mengembalikan uang pemesanan yang telah diterimanya sehubungan dengan pemesanan pembelian saham kepada para pemesan. Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan paling lambat dilaksanakan 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.

Dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, maka pengembalian uang pemesanan tersebut menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek sesuai dengan bagian penjaminannya dan harus diselesaikan dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah keputusan tanggal pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut. Dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, dan uang pemesanan telah diterima oleh Perseroan dan Pemegang Saham Penjual, maka uang pemesanan tersebut wajib dikembalikan oleh Perseroan dan Pemegang Saham Penjual kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan tanggal pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut.

Jika pencatatan saham di BEI tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi dan Penawaran Atas Saham Yang Ditawarkan batal demi hukum, maka pembayaran pesanan Saham Yang Ditawarkan dimaksud wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan dan Pemegang Saham Penjual, yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum Perdana Saham.

Jika terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, maka setiap pihak yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Efek/Penjamin Emisi Efek yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar denda kepada para pemesan secara pro-rata untuk setiap hari keterlambatan sebesar suku bunga jasa giro pada Bank UOB Indonesia yakni sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun dari jumlah uang pengembalian pemesanan yang belum dikembalikan kepada pemesan, yang dihitung dari 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pengembalian, secara prorata untuk setiap hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Tata cara dalam pengembalian uang dan denda keterlambatan (jika ada) adalah sebagai berikut: alat pembayarannya dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek, dimana pemesan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri pada Penjamin Emisi Efek dimana FPPS diajukan oleh pemesan tersebut, sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam FPPS dan untuk hal tersebut para pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya pemindahan dana. Jika pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama pemesan yang mengajukan (menandatangani) FPPS.

Apabila uang pemesanan yang akan dikembalikan telah tersedia, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambil dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran denda kepada para pemesan sehubungan dengan adanya keterlambatan pengambilan uang pemesanan oleh para pemesan yang bersangkutan.

### **13. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKP") atas Pemesanan Pembelian Saham**

Pemesan yang membutuhkan Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham dapat mengajukan permohonan melalui surat elektronik kepada email PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek (BAE), dengan alamat surat elektronik sebagai berikut:

**dm@datindo.com**

## X. PENDAPAT DARISEGIHUKUM

Ref No: 076/6960136-0002/WCA-KM/VI/21

14 Juni 2021

Witara Cakra Advocates (WCA) in  
association with White & Case LLP  
Sampoerna Strategic Square  
North Tower, Level 17  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 45-46  
Jakarta 12930  
T +62 21 29927000

Kepada: **PT ERA Graharealty Tbk.**  
TCC Batavia Tower One Lantai 8 Suite 3-5  
Jl. KH Mansyur Kav. 126 RT/RW 0/0  
Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang  
Kota Administrasi Jakarta Pusat

**U.p.: Direksi**

Dengan hormat,

**PENDAPAT DARI SEGI HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA  
PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA OLEH PT ERA  
GRAHAREALTY TBK.**

Untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, yang bertandatangan di bawah ini, **Kristo Molina, S.H.**, rekan pada kantor hukum Witara Cakra Advocates, terdaftar sebagai Advokat dengan Nomor 07.10513 dan juga terdaftar sebagai Konsultan Hukum, Lembaga Profesi Penunjang Pasar Modal pada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) dengan Nomor Pendaftaran STTD.KH-92/PM.2/2018 tanggal 14 Mei 2018 dan telah terdaftar pada Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) dengan Nomor 200817, selaku konsultan hukum independen yang telah ditunjuk oleh PT Era Graharealty Tbk. (“**Perseroan**”) berdasarkan surat Perseroan Nomor 290/ERA/IX/2019 tanggal 10 September 2019, untuk melakukan uji tuntas (selanjutnya disebut “**Uji Tuntas**”) terhadap Perseroan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dan membuat laporan atas hasil Uji Tuntas (selanjutnya disebut “**Laporan Uji Tuntas**”) dan memberikan pendapat dari segi hukum mengenai aspek-aspek hukum dari Perseroan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya di bidang pasar modal (“**Pendapat dari Segi Hukum**”), sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (“**Penawaran Umum Perdana**”) sebagaimana diuraikan dibawah ini. Pendapat dari Segi Hukum ini mengubah dan menyatakan kembali Pendapat dari Segi Hukum No. 070/6960136-0002/WCA-KM/V/21 tertanggal 24 Mei 2021 (“**PSH 070/2021**”), dan oleh karenanya PSH 070/2021 dinyatakan tidak berlaku.

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana berdasarkan POJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah. Saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini terdiri dari saham baru yang akan diterbitkan oleh Perseroan dan saham lama Perseroan milik RIM dengan total penawaran saham lama dan saham baru sebanyak 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) lembar saham biasa atas nama,

dengan perincian sebanyak (i) 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham baru biasa atas nama dan (ii) 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama milik PT Realti Indo Mandiri (“**RIM**”) sebagai pemegang saham penjual (“**Saham Yang Ditawarkan**”), dengan harga penawaran per saham sebesar Rp.120 (seratus dua puluh rupiah) dan dijamin dengan kesanggupan penuh (full commitment) oleh PT UOB Kay Hian Sekuritas (“**Penjamin Emisi Efek/Penjamin Pelaksana Emisi Efek**”).

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana, persentase kepemilikan masyarakat akan menjadi sebanyak 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana. Dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini, seluruh saham Perseroan akan dicatitkan pada Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) berdasarkan persetujuan prinsip pencatatan Efek bersifat Ekuitas dari BEI Nomor S-00398/BEI.PP1/01-2021 tanggal 15 Januari 2021.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, dalam rangka Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan di dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 149 tanggal 30 Maret 2021 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019567.AH.01.02 TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0203344 tanggal 30 Maret 2021 dan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0203356 tanggal 30 Maret 2021 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0058771.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 30 Maret 2021 (“**Akta 149/2021**”).

Sebagaimana tercantum dalam prospektus, dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Saham Baru, setelah dikurangi biaya-biaya terkait emisi Saham Baru yang menjadi porsi Perseroan, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja terkait kegiatan operasional Perseroan, seperti menggalakkan marketing dan program rekrutmen member broker dan agen baru, memperkuat existing brand ERA saat ini sehingga brand ERA semakin kuat dibanding dengan kompetitor, merekrut software engineer untuk mengelola IT System menjadi lebih efisien, menyediakan training berstandar internasional dan mengembangkan kerjasama dengan developer untuk memasarkan proyek-proyek properti ke masyarakat. Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Saham Baru ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan. Hasil penjualan Saham Divestasi yang ditawarkan oleh Pemegang Saham Penjual sebanyak 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham biasa atas nama RIM dalam Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya emisi dan biaya lain yang dihitung secara proporsional dengan biaya emisi Saham Baru, akan dibayarkan kepada Pemegang Saham Penjual dan Perseroan tidak akan menerima hasil dari penjualan Saham Divestasi tersebut. Apabila dana hasil Penawaran Umum Saham Baru belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran Umum tersebut harus dilakukan Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan OJK No. 30/2015 yaitu dengan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum secara berkala kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (“**RUPS**”) Tahunan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan terlebih dahulu akan melaporkan kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih

dahulu dari pemegang saham Perseroan melalui RUPS. Apabila penggunaan dana sebagaimana disebutkan di atas merupakan transaksi material dan/atau mengandung benturan kepentingan dan/atau merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 (“**POJK 17/2020**”) tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK 42/2020**”), maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi sesuai POJK 17/2020 yaitu wajib diungkapkan dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perusahaan Terbuka dan sesuai POJK 42/2020 yaitu wajib memenuhi prosedur Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020. Pendapat dari Segi Hukum ini dibuat berdasarkan keadaan Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen asli, turunan, salinan maupun fotokopi yang kami terima dari Perseroan, serta pernyataan atau keterangan lisan dan/atau tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil dan/atau karyawan Perseroan (sebagaimana relevan), yang hasilnya dimuat dalam Laporan Uji Tuntas atas Perseroan yang menjadi dasar dari Pendapat dari Segi Hukum ini, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Laporan Uji Tuntas, serta dengan tunduk pada kualifikasi dan asumsi yang kami sebutkan di bagian akhir dari Pendapat dari Segi Hukum kami, maka Pendapat dari Segi Hukum kami adalah sebagai berikut:

#### A. Perseroan

Perseroan telah didirikan secara sah berdasarkan hukum di Indonesia dengan nama PT Era Graharealty, berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Pendirian No. 41 tanggal 5 Juli 1991 yang dibuat di hadapan Gde Kertayasa, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. 02-5477.HT.01.01.TH.91 tanggal 5 Oktober 1991, telah didaftarkan pada buku daftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2260/1991 tanggal 25 Oktober 1991, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 97 tanggal 3 Desember 1991 dengan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 4574 (“**Akta Pendirian Perseroan**”) dan dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

Akta Pendirian Perseroan yang memuat anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa perubahan dan terakhir kali diubah dengan Akta 149/2021 (“**Anggaran Dasar Perseroan**”). Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, para pemegang saham Perseroan mengambil keputusan untuk menyetujui, antara lain:

1. Menyetujui penawaran umum sebanyak-banyaknya 189.973.700 (seratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum dengan nilai nominal Rp.10,00 (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:
  - a. Penjualan dari sebanyak-banyaknya 142.605.200 (seratus empat puluh dua juta enam ratus lima ribu dua ratus) saham atas nama yang dimiliki oleh RIM sebagai pemegang saham penjual atau sebanyak-banyaknya 15,01315% (lima belas koma nol satu tiga satu lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum (“**Saham Divestasi**”); dan
  - b. Penerbitan saham baru dari portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 47.368.500 (empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh delapan



ribu lima ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak-banyaknya 4,98685% (empat koma sembilan delapan enam delapan lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum (“**Saham Baru**”),

yang mana Saham Divestasi dan Saham Baru tersebut selanjutnya dijual/ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum dengan harga penawaran saham dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan lainnya yang dianggap baik oleh Direksi Perseroan dan pihak-pihak terkait, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, termasuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“**POJK**”) dan peraturan Bursa Efek di Indonesia di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

2. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Terbatas tertutup menjadi Perseroan Terbatas terbuka (Tbk.) dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan (a) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008; (b) POJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka; (c) POJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, serta menyatakan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan yang akan ditandatangani di hadapan Notaris. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan keputusan tersebut di atas termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan di hadapan Notaris, meminta persetujuan dan memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak yang berwenang.
4. Menyetujui penetapan Tuan Darmadi Darmawangsa sebagai pengendali dari perseroan sesuai POJK Nomor 3/POJK.04/2021 tertanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.
5. Menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditandatanganinya Keputusan Sirkuler dan berakhir pada saat ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ke-5 (kelima) setelah tanggal pengangkatan mereka masing-masing dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan POJK, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur Utama : Tuan Darmadi Darmawangsa  
Direktur : Nyonya Aan Andriani Sutrisno

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Nyonya Dokter Susan Widjayawati  
Komisaris Independen : Tuan Bernardino Moningka Vega Jr.

Perubahan anggaran dasar terakhir Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta 149/2021 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”), perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan yang tertutup menjadi perseroan terbuka sebagaimana disetujui Akta 149/2021 tersebut di atas berlaku sejak dilaksanakan Penawaran Umum Perdana oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Perubahan anggaran dasar Perseroan yang termuat dalam Akta 149/2021 telah memenuhi ketentuan Peraturan IX.J.1, POJK 15/2020, dan POJK 33/2014.

Akta Pendirian Perseroan dan perubahan anggaran dasar terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta 149/2021, telah dibuat secara sah dan telah memperoleh persetujuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Akta 149/2021, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi dan real estat. Maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimaksud di atas adalah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan Peraturan IX.J.1. Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan perizinan yang dimiliki oleh Perseroan.

- A.1. Berdasarkan Akta 78/2021, sebagaimana dinyatakan kembali dalam (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor 139 tertanggal 29 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019378.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 29 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0200904 tanggal 29 Maret 2021 dengan Daftar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0058151.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 Maret 2021 (“Akta 139/2021”) dan (ii) Akta 149/2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat sebelum Penawaran Umum Perdana adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp.10 per saham		%
		Nominal (Rp.)	Jumlah Saham	
<b>Modal Dasar</b>		<b>36.100.000.000</b>	<b>3.610.000.000</b>	-
1.	RIM	8.999.999.000	899.999.900	99,72298
2.	PT Realti Jaya Abadi	25.001.000	2.500.100	0,27702
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>		<b>9.025.000.000</b>	<b>902.500.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>		<b>27.075.000.000</b>	<b>2.707.500.000</b>	

Peningkatan modal ditempatkan di disetor berdasarkan Akta 78/2021 telah dilakukan pada nilai nominal sehingga berdasarkan POJK 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan sebelum Penawaran Umum seluruh saham yang dimiliki oleh PT Realti Jaya Abadi dilarang untuk dialihkan sampai dengan 8 bulan sejak tanggal pernyataan pendaftaran yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Setiap perubahan struktur permodalan Perseroan dan/atau perubahan kepemilikan saham Perseroan selama 2 (dua) tahun terakhir adalah sah dan telah dilakukan sesuai dengan

ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku kecuali terkait perubahan struktur permodalan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 110/2021, yang menyebabkan modal disetor dan ditempatkan perseroan tidak mencapai 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan. Namun demikian ketentuan mengenai minimal modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang disyaratkan menurut UUPT selanjutnya sudah dipenuhi, dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor berdasarkan Akta 78/2021. Selanjutnya, seluruh saham milik para pemegang saham Perseroan tersebut termasuk Saham Divestasi tidak ada sengketa maupun tidak dalam keadaan dijaminkan kepada pihak kreditur manapun.

Terkait dengan penurunan modal berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Era Graharealty No. 83 tanggal 23 Maret 2020 dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan Menkumham No. AHU-0037498.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sesuai surat No. AHU-AH.01.03-0229401 tanggal 24 Mei 2020, serta telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0086234.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 24 Mei 2020 (“**Akta 83/2020**”), penurunan modal dasar dan penurunan modal disetor tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 44 – pasal 47 UUPT.

Sehubungan dengan dilakukannya perubahan atas keputusan pencatatan dana hasil penurunan modal ditempatkan dan disetor dari sebelumnya diperuntukkan sebagai setoran pemegang saham dalam rangka memperbaiki defisit keuangan Perseroan berdasarkan Akta 83/2020 menjadi dicatatkan sebagai tambahan modal disetor (agio saham) berdasarkan Akta No. 110/2021, hal tersebut tidak akan mempengaruhi keabsahan penurunan modal dan keberlakuan Akta 83/2020 dan karenanya penurunan modal dasar dan modal ditempatkan yang tercantum dalam Akta 83/2020 tetap berlaku mengikat pihak ketiga. Selanjutnya Akta 110/2021 yang memuat perubahan keputusan tersebut telah mendapatkan persetujuan Menkumham No. AHU-0005824.AH.01.02.TAHUN 2021 tertanggal 28 Januari 2021. Perseroan telah melaporkan pemilik manfaat utama Perseroan Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tanggal 10 September 2020 sesuai persyaratan Peraturan Presiden No. 13 tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme. Pemilik manfaat dari RIM berdasarkan laporan tersebut adalah Tuan Darmadi Darmawangsa (dimana Tuan Darmadi Darmawangsa adalah pemilik 99% saham PT Realti Jaya Abadi), yang telah memenuhi kriteria pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 13 tahun 2018, yaitu (i) memiliki saham lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar, (ii) memiliki hak suara lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar, (iii) menerima keuntungan atau laba lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari keuntungan atau laba yang diperoleh Perseroan per tahun sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar, dan (iv) memiliki kewenangan untuk mengangkat, menggantikan, atau memberhentikan anggota direksi dan anggota dewan komisaris.

Perseroan telah memenuhi kewajiban mengadakan dan menyimpan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus yang pencatatannya telah sesuai dengan UUPT. Berdasarkan Daftar Pemegang Saham tersebut, seluruh saham para pemegang saham pada Perseroan tidak sedang dalam penjaminan/gadai untuk menjamin pembayaran fasilitas hutang Perseroan atau pihak lain.

- A.2. Susunan terakhir anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang telah diangkat oleh para pemegang saham Perseroan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta 149/2021, yaitu sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur Utama : Darmadi Darmawangsa  
Direktur : Aan Andriani Sutrisno

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Dr. Susan Widjayawati  
Komisaris Independen : Bernardino Moningka Vega Jr.

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk persyaratan berdasarkan POJK 33/2014 dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat ("**Peraturan I-A**"). Seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris perusahaan terbuka sebagaimana diatur oleh Peraturan OJK No. 33/2014 tanggal 8 Desember 2014 mengenai Direksi dan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit sebagaimana disyaratkan Peraturan I-A, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 302/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019, dengan susunan anggota Komite Audit untuk masa jabatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris yang saat ini menjabat yaitu:

1. Ketua : Bernardino Moningka Vega Jr.;
2. Anggota : Nurhayanto; dan
3. Anggota : Julius Jurianto.

Komite Audit Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit sebagai panduan pelaksanaan tugas Komite Audit yang tertuang dalam Piagam Komite Audit yang ditandatangani Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 25 September 2019.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 304/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019, dengan mengangkat Setiya Wahuni Tanuwidjaja sebagai Ketua Unit Audit Internal Perseroan.

Unit Audit Internal Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal sebagai panduan pelaksanaan tugas Unit Audit Internal yang tertuang dalam Piagam Audit Internal yang ditandatangani Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 25 September 2019.

Dewan Komisaris akan melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi dalam Perseroan dalam rangka peningkatan tata kelola perusahaan yang baik sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK 34/2014**"), tanpa membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi secara terpisah berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 303/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019.

Perseroan telah menunjuk dan mengangkat Edwar sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik berdasarkan Surat Direksi Perseroan No. 305/ERA/IX/2019 tanggal 25 September 2019.

- A.3. Perseroan telah melaksanakan kewajiban RUPS tahunan untuk Tahun Buku 2018 pada tanggal 1 Juli 2019, Tahun Buku 2019 pada tanggal 16 Maret 2020, dan pengambilan keputusan pemegang saham di luar RUPS tahunan untuk Tahun Buku 2020 pada tanggal 21 Mei 2021 sebagaimana diisyaratkan oleh ketentuan UUPT dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Anggaran Dasar Perseroan.
- A.4. Perseroan telah memperoleh izin-izin dan persetujuan-persetujuan penting dan material yang masih berlaku, yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan operasional yang berkaitan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, sebagaimana disyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan maksud dan tujuannya yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan. Izin-izin penting dan material tersebut termasuk (i) Nomor Induk Berusaha, (ii) Surat Izin Usaha Perdagangan, (iii) Surat Tanda Pendaftaran Waralaba, (iv) Surat Keterangan Domisili Perusahaan, (v) Izin Lokasi, (vi) Izin Lingkungan dan (vii) Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup; dan (viii) Surat Izin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan. Sampai saat ini, semua izin-izin penting dan material tersebut masih berlaku.
- A.5. Perseroan telah memenuhi semua kewajiban-kewajiban berdasarkan izin-izin penting dan material yang telah diperoleh Perseroan.
- A.6. Perseroan tidak memiliki penyertaan saham pada perusahaan lain.
- A.7. Seluruh kepemilikan dan/atau penguasaan Perseroan atas harta kekayaan, telah dimiliki secara sah, berdasarkan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan yang berlaku serta telah didukung oleh dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang sah, dan tidak sedang dalam sengketa.

Perseroan tidak memiliki aset berupa tanah dan bangunan selain dari 2 (dua) satuan rumah susun dengan total luas lebih kurang sebesar 383,51 m<sup>2</sup> dengan jenis hak atas tanah berupa SHMSRS No.7156/Karet Tengsin dan 7157/Karet Tengsin.

Seluruh aset Perseroan berupa tanah dan bangunan sedang dijaminkan dengan hak tanggungan kepada PT Bank Central Asia Tbk. berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 123 tanggal 29 Maret 2012 antara Perseroan dengan PT Bank Central Asia Tbk. dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan (a) Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) No. 96/2017 tanggal 26 Juli 2017, dibuat di hadapan Yenny Widjaja, S.H., PPAT di Jakarta dan Sertifikat Hak Tanggungan (“SHT”) No. 2132/2017 tanggal 9 Agustus 2017; dan (b) APHT No. 96/2017 tanggal 26 Juli 2017, dibuat di hadapan Yenny Widjaja, S.H., PPAT di Jakarta dan SHT No. 2132/2017 tanggal 9 Agustus 2017. Penjaminan tersebut telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal terjadi eksekusi atas harta kekayaan yang sedang dijaminkan maka hal tersebut akan memberikan dampak material kepada operasional Perseroan.

Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi Perseroan memiliki keyakinan bahwa Perseroan memiliki kas yang cukup untuk memastikan pemenuhan kewajiban-kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit sehingga risiko terjadinya eksekusi atas Hak Tanggungan tersebut kecil dan dapat dihindari dimana dalam hal terjadi default maka Perseroan

berkomitmen untuk langsung melunasi seluruh jumlah terhutang sebelum dilakukan eksekusi atas Hak Tanggungan.

Perseroan memiliki kekayaan intelektual dalam bentuk Karya Tulis dengan judul “**ERA SALES SYSTEM TRAINING**” berdasarkan Surat Pendaftaran Ciptaan dengan nomor pendaftaran 019286. Hak ekonomi dari kekayaan intelektual dalam bentuk Karya Tulis dengan judul “ERA SALES SYSTEM TRAINING”. Perlindungan hak cipta atas ciptaan karya tulis ini berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak pertama kali dilakukan pengumuman, yaitu tanggal 19 Februari 1997 yang berlaku sampai pada tanggal 19 Februari 2047.

Perseroan juga berhak secara eksklusif di wilayah Indonesia untuk menggunakan kekayaan intelektual atas merek “**ERA**” berdasarkan *ERA Master Franchise Agreement for Indonesia* dengan APAC Realty Limited tertanggal 8 Februari 2019 dan berlaku selama 25 (dua puluh lima) tahun sampai tanggal 8 Februari 2044, kecuali diakhiri sesuai dengan pengaturan dalam *ERA Master Franchise Agreement*.

Sampai saat ini, kekayaan intelektual milik Perseroan sedang tidak dijamin dan masih berlaku.

- A.8. Selain untuk asuransi terkait beberapa kendaraan bermotor yang dimiliki oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki perlindungan asuransi yang masih berlaku terhadap harta kekayaannya yang bersifat material dan penting terhadap kegiatan usaha Perseroan. Berdasarkan pernyataan Direksi, nilai pertanggungan asuransi terkait cukup untuk mengganti aset yang diasuransikan dan cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul di kemudian hari sehubungan dengan aset yang diasuransikan dan dipertanggungjawabkan tersebut.
- A.9. Perseroan memiliki perjanjian peminjaman (hutang) dengan PT Bank Central Asia Tbk. Perjanjian peminjaman (hutang) dengan PT Bank Central Asia Tbk. yang telah ditandatangani oleh Perseroan tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan serta telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut. Perseroan tidak memperoleh fasilitas kredit selain dari PT Bank Central Asia Tbk. Sampai saat ini, perjanjian peminjaman (hutang) dengan PT Bank Central Asia Tbk. masih berlaku.

Berdasarkan Surat Persetujuan Penawaran Umum Perdana PT ERA Graharealty No.023/MO/WSA/2019 tanggal 1 Oktober 2019, PT Bank Central Asia Tbk. telah menyetujui permohonan persetujuan penawaran umum perdana Perseroan sekaligus rencana perubahan anggaran dasar Perseroan yang akan digunakan untuk memperkuat kemampuan Perseroan untuk perluasan usaha di masa depan.

Dengan telah diperolehnya persetujuan dari PT Bank Central Asia Tbk. tersebut di atas, maka tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik dalam Perseroan atau membatasi pelaksanaan Penawaran Umum dalam perjanjian-perjanjian peminjaman (hutang) yang dimiliki oleh Perseroan.

- A.10. Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian penting dan material dengan pihak ketiga, yaitu:
1. Perjanjian *master franchise* dengan APAC Realty Limited tanggal 8 Februari 2019 sebagaimana telah diubah tanggal 5 September 2019.
  2. Perjanjian-perjanjian pengembangan proyek (*project development agreements*) dengan PT Raharja Mitra Familia dan PT Gandaria Prima.

3. Perjanjian-perjanjian pemasaran dan agen pemasaran dengan PT Putra Alvita Pratama dan PT Grahabuana Cikarang.
4. Perjanjian-perjanjian keanggotaan franchisee kantor cabang *member broker*, dimana Perseroan telah menandatangani 33 (tiga puluh tiga) perjanjian yang telah diadakan dengan kantor-kantor *member broker* di seluruh Indonesia.
5. Perjanjian-perjanjian keanggotaan franchisee kantor *member broker (broker membership agreements)*, dimana Perseroan telah menandatangani 75 (tujuh puluh lima) perjanjian yang telah diadakan dengan para broker.
6. Perjanjian-perjanjian kerjasama dengan bank dan perusahaan asuransi dengan, PT Bank DBS Indonesia, PT Asuransi Sinar Mas, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Chinatrust Indonesia, PT Bank Commonwealth, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, PT Bank Pan Indonesia Tbk, Standard Chartered Bank, PT Bank UOB Buana Tbk, PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank KEB Hana Indonesia, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT Bank Permata Tbk.

Perjanjian tersebut masih berlaku sah, mengikat Perseroan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut.

Perjanjian sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan tersebut bersifat teknis terkait dengan operasional Perseroan. Rencana Penawaran Umum Perdana tidak bertentangan atau melanggar suatu syarat dan ketentuan dan/atau tidak merupakan kelalaian berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut serta tidak akan merugikan hak pemegang saham publik.

A.11. Perseroan tidak memiliki perjanjian dengan pihak terafiliasi manapun.

A.12. Perseroan:

- 1 telah memenuhi semua kewajiban ketenagakerjaan yang material sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk kewajiban untuk memiliki peraturan perusahaan yang sah, masih berlaku dan mengikat Perseroan dan karyawan Perseroan serta telah didaftarkan pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi, serta kewajiban pelaporan ketenagakerjaan secara berkala dan teratur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 2 telah mengikutsertakan karyawan Perseroan dalam program BPJS Ketenagakerjaan (dahulu bernama Jaminan Sosial Tenaga Kerja) dan BPJS Kesehatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi kewajiban pembayaran iuran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan;
- 3 telah memenuhi kewajiban pembayaran upah karyawan Perseroan sesuai dengan UMR sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 4 telah memenuhi kewajiban Perseroan selaku perantara perdagangan properti untuk mempekerjakan 1 (satu) tenaga ahli yang dibuktikan dengan Sertifikat Kompetensi Perantara Perdagangan Properti.
- 5 telah menyampaikan LKTP untuk laporan keuangan 2020 ke situs Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri pada tanggal 5 Februari 2021 sesuai dengan surat tanda penyampaian LKTP Nomor (STP-LKTP) 525/LKTP/02/2021 untuk tahun buku 2020;

6 belum membukukan laba bersih sehingga belum dapat memenuhi kewajiban menyisihkan dana cadangan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UUPT.

- A.13. Perseroan mendapatkan panggilan menghadiri sidang berdasarkan surat Relas Panggilan Sidang Nomor 01/Pdt.G/2021/PN.Bdg tanggal 13 Januari 2021, sehubungan dengan Surat Gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Surat tertanggal 7 Desember 2020, dimana Perseroan digugat sebagai Tergugat III terkait dengan pemberian jasa penjualan dan marketing Perseroan terhadap objek berupa bangunan di atas tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 456, yang terletak di Desa Cisarenten Kulon, Blok Cicukang, seluas 300M2 (tiga ratus meter persegi), setempat dikenal dengan jalan Permata Bumi IV Kavling DA No. 27, Kelurahan Cisatren Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung. Adapun nilai gugatan, baik material maupun immaterial adalah sebesar Rp.1.150.000.000 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah). Sampai saat ini, belum ada perkembangan lebih lanjut selain dari dilakukannya pembacaan gugatan pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021, dimana pada hari tersebut Perseroan juga telah memberikan jawaban terhadap gugatan yang diajukan dan sidang pembacaan replik pada tanggal 20 Mei 2021 dan sidang pembacaan duplik pada tanggal 10 Juni 2021. Jadwal sidang selanjutnya akan dilakukan pada tanggal 17 Juni 2021 dengan agenda pembuktian surat dari penggugat.

Berdasarkan surat pernyataan Direksi Perseroan, Perseroan berkeyakinan bahwa gugatan tersebut tidak berdasar mengingat Perseroan bukan merupakan pihak dalam transaksi yang menjadi sengketa. Dalam hal Pengadilan Negeri memutuskan sebaliknya, Direksi Perseroan berpandangan bahwa nilai gugatan sebagaimana tersebut di atas tidak material dan oleh karenanya tidak akan berdampak material terhadap Perseroan. Selanjutnya, dalam kontrak dengan franchisee terkait, Perseroan mendapatkan jaminan ganti kerugian dari anggota franchisee dalam hal pelaksanaan kontrak tersebut mengakibatkan kerugian terhadap Perseroan, dimana semua akibat tindakan franchisee terhadap pihak ketiga, sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian maupun operasional/kegiatan kantor, sepenuhnya menjadi tanggung jawab anggota franchisee, dan oleh karenanya membebaskan Perseroan dari segala tuntutan dan ganti rugi akibat tindakan anggota franchisee tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta di atas, kami berpendapat bahwa gugatan tersebut tidak bersifat material terhadap Perseroan maupun kelangsungan usaha Perseroan, serta tidak berdampak pada rencana Penawaran Umum dan penggunaan dana. Selain gugatan yang disebutkan di atas, baik Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara hukum apapun di bidang perdata, pidana, perpajakan, perniagaan, persaingan usaha, hubungan industrial, dan tata usaha negara, serta perkara hukum apapun yang penyelesaiannya melalui mediasi atau arbitrase, maupun di Indonesia atau di luar negeri, serta sengketa apapun atas aset-aset Perseroan. Selanjutnya, selain dari perkara tersebut di atas, berdasarkan pengecekan secara online atas daftar perkara pada website Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ([sipp.pn-jakartapusat.go.id/list\\_perkara/search](http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/list_perkara/search)), wawancara dengan Direksi dan Dewan Komisaris serta Surat Pernyataan Perseroan, baik Direksi, Dewan Komisaris maupun Perseroan tidak menerima somasi atau klaim lainnya yang berpotensi menjadi perkara hukum.

## **B. Penawaran Umum**

- B.1. Sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari pemegang saham Perseroan sebagaimana termuat dalam Akta 149/2021.
- B.2. Dalam hal penggunaan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum Perdana merupakan transaksi material dan/atau mengandung benturan kepentingan dan/atau merupakan transaksi



afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi berdasarkan POJK 17/2020 yaitu wajib diungkapkan dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perusahaan Terbuka dan POJK 42/2020 yaitu wajib memenuhi prosedur mengenai Transaksi Benturan Kepentingan.

- B.3. Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini akan memberikan hak yang sama kepada pemegangnya dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan dan/atau dimiliki oleh pemegang saham Perseroan pada saat dikeluarkannya Pendapat dari Segi Hukum ini.
- B.4. Sesuai dengan anggaran dasar Perseroan, ketentuan-ketentuan dalam peraturan pasar modal yang berlaku dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam rangka Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah menandatangani:
1. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, No. 154 tanggal 31 Maret 2021, sebagaimana diubah dengan akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 124 tanggal 21 April 2021, akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 90 tanggal 9 Juni 2021, yang seluruhnya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dengan PT UOB Kay Hian Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek.
  2. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 155 tanggal 31 Maret 2021, sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 125 tanggal 21 April 2021, akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 91 tanggal 9 Juni 2021, yang seluruhnya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dengan PT Datindo Entrycom sebagai Biro Administrasi Efek.
- B.5. Seluruh perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana tersebut adalah sah, mengikat Perseroan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut serta masih berlaku. Perjanjian tersebut tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik dalam Perseroan. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
- B.6. Pengungkapan dalam beberapa bagian dalam Prospektus sejauh terkait dengan aspek hukum Perseroan adalah benar dan sesuai dengan pengungkapan pada Laporan Uji Tuntas dan Pendapat dari Segi Hukum.

## **C. Kualifikasi dan Asumsi**

Pendapat dari Segi Hukum ini kami buat berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan dengan asumsi dan kualifikasi sebagai berikut:

### **C.1. Kualifikasi**

1. Pendapat dari Segi Hukum ini disusun untuk memenuhi keperluan Perseroan berkaitan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana;

2. dalam menyusun Pendapat dari Segi Hukum ini, untuk pemeriksaan sehubungan dengan data dan/atau informasi yang ada/terjadi didasarkan pada setiap data dan/atau informasi yang ada sampai dengan tanggal 11 Juni 2021 (“**Batas Waktu Penerimaan Dokumen**”);
3. kami tidak melakukan penilaian dan pemeriksaan (a) perpajakan dan (b) komersial dan (c) keuangan dari Perseroan dan para pemegang sahamnya, selain dari segi hukum. Mengenai perpajakan, kami hanya melakukan pemeriksaan uji tuntas dari segi hukum terhadap pemenuhan ketentuan serta kepatuhan pajak berdasarkan, antara lain, laporan keuangan yang telah diaudit auditor yang terdaftar, pemenuhan kewajiban pelaporan pajak dengan disampaikannya surat pemberitahuan pajak (SPT) tahunan pajak penghasilan badan dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan;
4. Berdasarkan pemeriksaan kami atas Laporan Keuangan Perseroan, kami mencatat bahwa tidak ada pemeriksaan maupun perkara pajak atas Perseroan maupun catatan lainnya terhadap ketaatan Perseroan atas kewajiban Pajaknya dalam Laporan Keuangan tersebut;
5. uraian dan penjelasan yang diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas dan oleh karenanya Pendapat dari Segi Hukum ini semata-mata berdasarkan hukum dan praktek yang berlaku di Negara Republik Indonesia sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen termasuk Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah, dan kami tidak mendasarkan uraian dan penjelasan tersebut pada atau membuat penafsiran menurut hukum dan praktek yang berlaku di negara lain selain Negara Republik Indonesia;
6. sehubungan dengan Pendapat dari Segi Hukum kami terkait dengan keterlibatan perkara Perseroan, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, sesuai dengan standar Keputusan HKHPM KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 *juncto* Surat Edaran HKHPM No. 01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 tentang Interpretasi Standar Profesi HKHPM 2018, kami tidak melakukan penelitian mandiri atas keterlibatan mereka dalam perkara hukum dalam instansi peradilan di Indonesia dan kami mendasarkannya kepada pernyataan-pernyataan tertulis dan lisan yang kami peroleh dan terima dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen;
7. untuk fakta-fakta yang tidak diungkapkan secara tertulis oleh Perseroan kepada kami tetapi bersifat material bagi Pendapat dari Segi Hukum ini maupun bagian-bagian yang terkandung di dalamnya, kami mendasarkan pendapat kami pada konfirmasi-konfirmasi, pernyataan-pernyataan serta keterangan-keterangan yang diterima oleh kami sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen;
8. berdasarkan UU 3/1982, perusahaan yang didirikan di Indonesia wajib didaftarkan pada Kantor Daftar Perusahaan oleh pejabat yang berwenang di Kantor Pendaftaran Perusahaan. Selanjutnya dengan berlakunya UUPT, Menkumham kini menyelenggarakan Daftar Perseroan yang dimaksudkan untuk memuat data tentang perseroan yang meliputi, namun tidak terbatas pada, nama, tempat kedudukan, maksud dan tujuan serta perubahan data perseroan antara lain tentang penggantian anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dan perubahan susunan pemegang saham

sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Pasal 29 UUPT. Namun, berdasarkan ketentuan dalam 29 UUPT, Daftar Perseroan yang diselenggarakan Menkumham tidak dapat dikaitkan dengan Daftar Perusahaan yang didaftarkan di Kantor Daftar Perusahaan oleh pejabat yang berwenang di Kantor Pendaftaran Perusahaan. Dalam Laporan Uji Tuntas, kami akan menguraikan beberapa perubahan anggaran dasar Perseroan yang dibuat setelah berlakunya UU PT yang tidak dapat didaftarkan dalam Daftar Perusahaan karena perubahan anggaran dasar tersebut telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Menkumham yang menjadi alasan tidak diterimanya pendaftaran dalam Daftar Perusahaan oleh pejabat yang berwenang, walaupun UU 3/1982 belum dicabut dan masih berlaku. Selanjutnya, berdasarkan Uji Tuntas kami menemukan beberapa perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebelum UUPT yang tidak didaftar berdasarkan UU 3/1982 sebagaimana kami uraikan dalam Laporan Uji Tuntas. Berdasarkan UU 3/1982, kelalaian dalam proses pendaftaran tersebut diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp. 3.000.000,00. Namun sepanjang pengetahuan kami sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini, kami tidak pernah mengetahui adanya kasus dimana instansi terkait menerapkan sanksi tersebut pada perusahaan-perusahaan yang lalai dari kewajiban berdasarkan untuk menyelenggarakan kewajiban Daftar Perusahaan berdasarkan UU 3/1982 sehingga kami menganggapnya sebagai hal yang tidak bersifat material dan/atau mengganggu kondisi keuangan atau usaha Perseroan; dan

9. apabila kata-kata “sepanjang pengetahuan kami” digunakan dalam Pendapat Segi Hukum terhadap Perseroan, hal tersebut berarti bahwa kami tidak menemukan indikasi atau mempunyai pengetahuan yang bertentangan dengan hal-hal yang dikemukakan dalam Pendapat dari Segi Hukum, dan kami tidak melakukan penelitian mandiri di luar dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau diperlihatkan kepada kami mengenai hal-hal yang dikemukakan tersebut sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen, serta mendasarkannya kepada keterangan-keterangan lisan atau pernyataan-pernyataan tertulis yang kami peroleh dan terima dari pihak-pihak yang terkait, baik dari Perseroan maupun dari pihak-pihak dan instansi-instansi lain.

## C.2. Asumsi

1. setiap dokumen asli yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Perseroan mengenai Perseroan kepada kami adalah sah, asli, lengkap dan isinya benar serta sesuai dengan kenyataan berdasarkan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku pada saat dokumen tersebut dibuat dan ditandatangani, serta meliputi setiap dan semua perubahan yang diadakan terhadapnya sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen;
2. setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Perseroan mengenai Perseroan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan dan/atau salinan adalah lengkap dan isinya benar serta sesuai dengan dokumen aslinya, dan dokumen aslinya tersebut adalah sah, asli, lengkap dan isinya benar serta sesuai dengan kenyataan dan telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak(-pihak) ketiga yang berhak (di luar Perseroan) dan berwenang berdasarkan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku pada saat dokumen tersebut dibuat dan ditandatangani, serta meliputi setiap dan semua perubahan yang diadakan terhadapnya sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen;
3. semua tanda tangan, meterai, coretan/koreksi dan tanda yang terdapat dalam setiap

dokumen asli yang diberikan dan/atau diperlihatkan kepada kami adalah asli, sah dan berlaku;

4. terkait dengan persetujuan pasangan dalam rangka pengalihan saham, kami mendasarkan Uji Tuntas dan Pendapat dari Segi Hukum kami berdasarkan keterangan yang terdapat di dalam dokumen pengalihan saham yang dibuat oleh para pihak baik dalam bentuk akta notaris maupun perjanjian bawah tangan. Apabila tidak ada keterangan mengenai persetujuan pasangan dalam dokumen pengalihan saham yang terkait, kami mengasumsikan bahwa pemegang saham yang melakukan pengalihan telah memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pasangannya atau pemegang saham yang melakukan pengalihan tidak memerlukan adanya persetujuan terlebih dahulu dari pasangannya;
5. semua tanda tangan, meterai, coretan/koreksi dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan atau salinan adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya, dan tanda tangan, meterai, coretan serta tanda yang terdapat dalam dokumen aslinya tersebut adalah asli, sah dan berlaku;
6. setiap dokumen konfirmasi, pernyataan atau keterangan yang kami terima atau peroleh dari pihak Perseroan mengenai Perseroan baik dalam bentuk dokumen asli maupun fotokopi, termasuk konfirmasi, pernyataan atau keterangan dari Direksi, Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan adalah benar dan menggambarkan situasi dan kondisi yang terakhir serta sesuai dengan kenyataan;
7. Dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, jaminan-jaminan, data, fakta-fakta, informasi-informasi, dalam bentuk asli maupun fotokopi, dan keterangan-keterangan, penegasan-penegasan baik lisan maupun tertulis yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami maupun diberikan dari pihak ketiga kepada Perseroan yang kami anggap relevan, termasuk badan-badan eksekutif dan judikatif kepada kami untuk tujuan Uji Tuntas dan penyusunan Pendapat dari Segi Hukum ini adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini dan tidak ada dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, data, fakta-fakta, informasi-informasi dan keterangan-keterangan, penegasan-penegasan yang tidak disediakan kepada kami yang dapat mengakibatkan Uji Tuntas dan Pendapat dari Segi Hukum ini menjadi tidak akurat dan menyesatkan serta telah diberikan oleh Instansi Pemerintah dalam hal izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran, yang diwakili oleh orang(-orang) yang berhak dan mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan, menerbitkan dan/atau menandatangani dokumen tersebut; dan
8. setiap pernyataan atau jaminan yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami untuk keperluan penyusunan Pendapat dari Segi Hukum ini, baik dalam bentuk asli atau dalam bentuk fotokopi, adalah benar dan sesuai dengan kenyataan.

Demikianlah Pendapat dari Segi Hukum ini kami persiapkan berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang kami peroleh dalam kapasitas kami sebagai Konsultan Hukum yang independen, tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi dengan Perseroan, tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,  
**WITARA CAKRA ADVOCATES**



---

**Kristo Molina, SH**  
Nomor STTD.KH-92/PM.2/2018

Tembusan:

- Kepala Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B;
- Deputy Direktur Penilaian Perusahaan Sektor Jasa; dan
- PT Bursa Efek Indonesia.

## **XI. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN**

## **PT ERA GRAHAREALTY Tbk**

### **LAPORAN KEUANGAN/*FINANCIAL STATEMENTS***

**TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

**SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA**

**31 DESEMBER 2020 DAN 2019/**

***AS OF DECEMBER 31, 2020 AND 2019***

***AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019***



# PT. ERA GRAHAREALTY Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN TANGGAL  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON  
FINANCIAL STATEMENTS AS OF  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

## PT ERA GRAHAREALTY Tbk

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

*We The undersigned :*

Nama/Name	:	Darmadi Darmawangsa
Alamat kantor/Office Address	:	TCC Batavia Tower One Lt.8 Suite3&5 Jl.KH Mas Mansyur Kav. 126, Karet, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ <i>Domicile as stated in ID Card</i>	:	Kencana Indah III Blok J3/17 RT006RW002 Kembangan, Jakarta Barat
Nomor Telepon/Phone Number	:	021-29675123
Jabatan/Position	:	Direktur Utama/President Director

Menyatakan bahwa

*State that :*

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan;  | 1 | <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements;</i>   |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum;   | 2 | <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles;</i>   |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;<br>b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | 3 | <i>a. All information contained in the financial statements its complete and correct;<br/>b. The financial statement do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;</i> |
| 4. Kami bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.   | 4 | <i>We are responsible for the company's internal control system.</i>  |

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 22 April/April 2021



Darmadi Darmawangsa  
Direktur Utama/President Director



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN****INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Ref.: R-135/2.0752/AU.1/05/0206-2/1/IV/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors***PT ERA GRAHAREALTY Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Era Graharealty Tbk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

*We have audited the accompanying financial statements of PT Era Graharealty Tbk, which comprise of statements of financial position as of December 31, 2020 and 2019 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the years then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

**Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan****Management's Responsibility for the Financial Statements**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of such financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

**Tanggung Jawab Auditor****Auditors' Responsibility**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

*Our responsibility is to express an opinion on such financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such financial statements are free from material misstatement.*

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih tergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian atas risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas efektivitas pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

#### Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Era Graharealty Tbk tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### Hal lain

Sebelumnya kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. R-105/2.0752/AU.1/05/0206-2/1/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 atas laporan posisi keuangan PT Era Graharealty Tbk tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Perusahaan atas Penawaran Umum Saham Perdana (IPO), Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian dan pengungkapan laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 38 atas laporan keuangan.

Ref.: R-135/2.0752/AU.1/05/0206-2/1/IV/2021

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessment, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements 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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

#### Opinion

*In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Era Graharealty Tbk as of December 31, 2020 and 2019, and its financial performance and cash flows for the years then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### Others Matter

*Previously we have issued our independent auditors report No. R-105/2.0752/AU.1/05/0206-2/1/III/2021 dated March 31, 2021 on the statements of financial position of PT Era Graharealty Tbk as of December 31, 2020 and 2019 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and cash flows for the year then ended. Pursuant to the Company's corporate action plan to conduct Initial Public Offering (IPO), the Company has reissued the financial statements to conform with the regulations prevailing in capital market, with additional presentation and disclosure of the financial statements for the years then ended as disclosed in Note 38 to the financial statements.*

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana efek ekuitas PT Era Graharealty Tbk di Indonesia berdasarkan peraturan dan ketentuan regulator di Pasar Modal, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

*This report has been prepared solely for inclusion in the offering document in connection with the proposed initial public offering of the equity securities of PT Era Graharealty Tbk in Indonesia in accordance with the rules and regulatory provisions in the Capital Market, and is not intended to be and should not be used for any other purposes.*

**KANAKA PURADIREDA, SUHARTONO**



**Suhartono, MPA, Ak., CA, CPA**  
NRAP.: AP.0206  
22 April/April 2021

Ref.: R-135/2.0752/AU.1/05/0206-2/1/IV/2021

## LAPORAN POSISI KEUANGAN

## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

As of December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>	<b>31 Desember 2019/ December 31, 2019</b>	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	3e, 5	16.618.182.777	6.222.912.790	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	6	457.784.027	503.960.217	Third parties - net of allowance for impairment losses
Piutang lain-lain	7, 12			Other receivables
Pihak ketiga		-	81.862.153	Third parties
Pihak berelasi		-	8.775.760.548	Related parties
Biaya dibayar dimuka	8	681.057.296	397.902.533	Prepaid expenses
Uang muka	9	24.500.000	138.148.727	Advances
<b>Jumlah aset lancar</b>		<b>17.781.524.100</b>	<b>16.120.546.968</b>	<b>Total current assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	3h, 10	5.715.862.204	6.198.296.975	Fixed assets - net of accumulated depreciation
Aset takberwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi	3i, 11	11.445.182	31.065.682	Intangible assets - net of accumulated amortisation
Properti investasi	3j, 12	-	501.240.000	Investment property
Aset pajak tangguhan	3o, 13b	524.925.280	215.490.250	Deferred tax assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>		<b>6.252.232.666</b>	<b>6.946.092.907</b>	<b>Total non-current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>24.033.756.766</b>	<b>23.066.639.875</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

Notes to financial statement form an integral part of financial statement

## LAPORAN POSISI KEUANGAN

## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

As of December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>SHORT TERM LIABILITIES</b>
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	14	197.093.357	89.970.234	Third parties
Utang lain-lain	15			Other payables
Pihak ketiga		96.076.159	131.642.768	Third parties
Utang akrual	16	51.283.318	42.394.989	Accrued payables
Utang pajak	3o, 13a	744.276.632	1.674.164.016	Taxes payables
Pendapatan diterima di muka	3l, 17	781.342.748	796.424.242	Unearned revenue
Jaminan	18	616.200.000	792.250.000	Deposit
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank	19	734.094.900	734.094.900	Bank loans
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>		<b>3.220.367.114</b>	<b>4.260.941.149</b>	<b>Total short-term liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>LONG TERM LIABILITIES</b>
Pendapatan diterima dimuka	3l, 17	1.248.962.120	1.297.413.960	Unearned revenue
Liabilitas imbalan pasca kerja	3n, 20	2.161.024.000	861.961.000	Post-employment benefit liabilities
Utang jangka panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities net of current maturities:
Utang bank	19	183.523.725	917.618.625	Bank loans
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>		<b>3.593.509.845</b>	<b>3.076.993.585</b>	<b>Total long-term liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>6.813.876.959</b>	<b>7.337.934.734</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal				Share capital - par value
Rp10 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan Rp20 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019				Rp10 per share as of December 31, 2020 and Rp20 per share as of December 31, 2019
Modal dasar -				Share authorized -
1.800.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 3.300.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019				1.800.000.000 shares as of December 31, 2020 and 3.300.000.000 shares as of December 31, 2019
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 900.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	21	9.000.000.000	18.000.000.000	Issued and fully paid up capital - 900.000.000 shares as of December 31, 2020 and 2019
Tambahan modal disetor	22	17.500.000.000	8.500.000.000	Additional paid-in capital
Pendapatan komprehensif lain	24	156.723.840	198.099.750	Other comprehensive income
Defisit	23	(9.436.844.033)	(10.969.394.609)	Deficits
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>17.219.879.807</b>	<b>15.728.705.141</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>24.033.756.766</b>	<b>23.066.639.875</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

Notes to financial statement form an integral part of financial statement

**LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

**STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>PENDAPATAN</b>	3m, 25	16.101.328.277	23.163.697.390	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN LANGSUNG</b>	3m, 26	(2.569.184.444)	(7.391.373.177)	<b>DIRECT COSTS</b>
<b>LABA KOTOR</b>		<b>13.532.143.833</b>	<b>15.772.324.213</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>BEBAN USAHA</b>				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban umum dan administrasi	3m, 27	(11.922.367.695)	(11.990.934.708)	General and administrative expenses
<b>LABA OPERASI</b>		<b>1.609.776.138</b>	<b>3.781.389.505</b>	<b>OPERATING PROFIT</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>				<b>OTHER INCOME (EXPENSES)</b>
Pendapatan bunga	28	326.780.916	95.688.978	Interest income
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	20, 28	-	(3.185.041.000)	Effect of settlement on present value of defined benefit obligation
Beban keuangan (Kerugian) atas pengalihan properti investasi	19, 28	(159.251.863)	(254.479.860)	Finance expenses Loss on transfer of investment property
Lain-lain - bersih	12, 28	(45.567.273)	(189.517.953)	Others - net
	28	363.635.917	581.503.777	
<b>Jumlah pendapatan (beban) lain-lain</b>		<b>485.597.697</b>	<b>(2.951.846.058)</b>	<b>Total other income (expenses)</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		<b>2.095.373.835</b>	<b>829.543.447</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)</b>
Pajak kini	3o, 13b	(850.429.199)	(1.311.980.229)	Current tax
Pajak tangguhan	3o, 13b	287.605.940	(1.853.641.000)	Deferred tax
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>1.532.550.576</b>	<b>(2.336.077.782)</b>	<b>NET PROFIT (LOSS) FOR CURRENT YEAR</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				Items that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	20	(63.205.000)	(4.702.000)	Remeasurement of post-employment benefits
Pajak tangguhan	3o, 13b	21.829.090	1.175.500	Deferred tax
<b>BEBAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN</b>		<b>(41.375.910)</b>	<b>(3.526.500)</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE LOSS FOR CURRENT YEAR</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>1.491.174.666</b>	<b>(2.339.604.282)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR CURRENT YEAR</b>
<b>Laba per saham</b>	3q, 29	<b>1,36</b>	<b>(1,36)</b>	<b>Earnings per share</b>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

Notes to financial statement form an integral part of financial statement

## LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

## STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

For the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid up share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Defisit/ Deficits	Pendapatan komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Jumlah ekuitas/ Total equity	
<b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2019</b>		16.500.000.000	-	(8.633.316.827)	201.626.250	8.068.309.423	<b>Balance as of January 1, 2019</b>
Penambahan modal disetor	21, 22	1.500.000.000	8.500.000.000	-	-	10.000.000.000	Additional paid-in capital
Rugi tahun berjalan	23	-	-	(2.336.077.782)	-	(2.336.077.782)	Loss for current year
Beban komprehensif lain tahun berjalan		-	-	-	(3.526.500)	(3.526.500)	Other comprehensive loss for current year
<b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2019</b>		<b>18.000.000.000</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>(10.969.394.609)</b>	<b>198.099.750</b>	<b>15.728.705.141</b>	<b>Balance as of December 31, 2019</b>
Laba tahun berjalan	23	-	-	1.532.550.576	-	1.532.550.576	Profit for current year
Penurunan modal	22	(9.000.000.000)	9.000.000.000	-	-	-	Decrease in capital
Beban komprehensif lain tahun berjalan		-	-	-	(41.375.910)	(41.375.910)	Other comprehensive loss for current year
<b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2020</b>		<b>9.000.000.000</b>	<b>17.500.000.000</b>	<b>(9.436.844.033)</b>	<b>156.723.840</b>	<b>17.219.879.807</b>	<b>Balance as of December 31, 2020</b>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

Notes to financial statement form an integral part of financial statement

## LAPORAN ARUS KAS

## STATEMENTS OF CASH FLOWS

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

For the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas pelanggan		15.682.921.134	23.083.519.732	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok		(6.951.929.790)	(14.489.138.884)	Payments to suppliers
Pembayaran pesangon karyawan	20	-	(11.209.702.000)	Payments to employee severance
Pembayaran kepada karyawan		(6.398.134.904)	(6.782.465.949)	Payments to employees
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) operasi</b>		<b>2.332.856.440</b>	<b>(9.397.787.101)</b>	<b>Net cash generated from (used in) operating</b>
Penerimaan bunga	28	326.780.916	95.688.978	Interest income
Pembayaran bunga pinjaman	18	(159.251.863)	(254.479.860)	Interest loan paid
Pembayaran pajak penghasilan	13a	(1.074.708.792)	(1.680.115)	Income tax paid
Penerimaan kas lainnya		1.522.027.698	761.278.806	Other cash receipts
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>		<b>2.947.704.399</b>	<b>(8.796.979.291)</b>	<b>Net cash generated from (used in) operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	10	(86.277.000)	(92.414.637)	Acquisition of fixed assets
Penerimaan dari pengalihan properti investasi	12	8.267.937.488	-	Proceeds from transfer of investment property
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>		<b>8.181.660.488</b>	<b>(92.414.637)</b>	<b>Net cash generated from (used in) investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran pinjaman bank	19	(734.094.900)	(734.094.900)	Payments of bank loan
Penambahan modal disetor	21	-	10.000.000.000	Increase in paid-in capital
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>		<b>(734.094.900)</b>	<b>9.265.905.100</b>	<b>Net cash generated from (used in) financing activities</b>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>10.395.269.987</b>	<b>376.511.172</b>	<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>		<b>6.222.912.790</b>	<b>5.846.401.618</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	5	<b>16.618.182.777</b>	<b>6.222.912.790</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT ENDING OF YEAR</b>

Tambahan informasi aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 35.

Supplementary information on non-cash transactions is disclosed in Note 35.



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM

## 1. GENERAL

## a. Pendirian Perusahaan dan informasi lainnya

PT Era Graharealty ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Gde Kertayasa, S.H. No. 41 tanggal 5 Juli 1991, di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. 02-5477.HT.01.01.TH.91 tanggal 5 Oktober 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara No. 97 tanggal 3 Desember 1991, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 4574.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 10 September 2020 mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka proses penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-0062391.AH.01.02 tanggal 10 September 2020.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi dan *real estate*. Saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah bergerak di bidang penjualan *franchise real estate (property brokerage)* dengan merk "ERA".

Perusahaan berdomisili di Jakarta, TCC Batavia Tower One, Lantai 8, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126.

Perusahaan memulai kegiatan operasinya pada tahun 1992.

PT Realti Indo Mandiri dan PT Realti Jaya Abadi masing-masing merupakan entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan.

## b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/December 31, 2020	31 Desember 2019/December 31, 2019	
<b>Dewan Komisaris</b>			<b>Board of Commissioners</b>
Komisaris Utama :	Susan Widjayawati	Susan Widjayawati	President Commissioner
Komisaris Independen :	Bernardino Moningka Vega. Jr	Bernardino Moningka Vega. Jr	Independent Commissioner
<b>Dewan Direksi</b>			<b>Board of Directors</b>
Direktur Utama :	Darmadi Darmawangsa	Darmadi Darmawangsa	President Director
Direktur :	Aan Andriani Sutrisno	Aan Andriani Sutrisno	Director
<b>Komite audit</b>			<b>Audit Committee</b>
Ketua :	Bernardino Moningka Vega. Jr	Bernardino Moningka Vega. Jr	Chairman
Anggota :	Nurhayanto	Nurhayanto	Member
Anggota :	Julius Jurianto	Julius Jurianto	Member
Sekretaris Perusahaan :	Edwar	Edwar	Corporate Secretary
Audit internal :	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja	Internal audit

Personel manajemen kunci Perusahaan adalah orang-orang yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi dianggap sebagai manajemen kunci Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki masing-masing sejumlah 24 dan 25 orang karyawan (tidak diaudit).

## a. The Company's establishment and others information

PT Era Graharealty (the "Company") was established based on Notarial Deed of Notary Gde Kertayasa, S.H. No. 41 dated July 5, 1991 in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. 02-5477.HT.01.01.TH.91 dated October 5, 1991, and had been published to the State Gazette No. 97 dated December 3, 1991, Additional State Gazette of the Republic of Indonesia No. 4574.

The Company's Articles of Association have been amended several time, most recently based on Notarial Deed of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 27 dated September 10, 2020 concerning the changes of the Company's Article of Association in order to process Initial Public Offering. Those changes have been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-0062391.AH.01.02 dated September 10, 2020.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the intent and purpose of the Company is to conduct business in the leasing without option rights and *real estate*. Currently the Company's main business is engaged in sale of *real estate franchises (property brokerage)* with brand "ERA".

The Company is domiciled in Jakarta, TCC Batavia Tower One, 8th floor, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 16.

The Company started its commercial operations in 1992.

PT Realti Indo Mandiri and PT Realti Jaya Abadi, are the parent entity and the ultimate parent entity of the Company, respectively.

## b. Board of Commisioners and Directors, and Employee

As of December 31, 2020 and 2019, the Company composition of the Board of Commissioners and Directors is as follows:

	31 Desember 2020/December 31, 2020	31 Desember 2019/December 31, 2019	
<b>Board of Commissioners</b>			<b>Board of Commissioners</b>
President Commissioner	Susan Widjayawati	Susan Widjayawati	President Commissioner
Independent Commissioner	Bernardino Moningka Vega. Jr	Bernardino Moningka Vega. Jr	Independent Commissioner
<b>Board of Directors</b>			<b>Board of Directors</b>
President Director	Darmadi Darmawangsa	Darmadi Darmawangsa	President Director
Director	Aan Andriani Sutrisno	Aan Andriani Sutrisno	Director
<b>Audit Committee</b>			<b>Audit Committee</b>
Chairman	Bernardino Moningka Vega. Jr	Bernardino Moningka Vega. Jr	Chairman
Member	Nurhayanto	Nurhayanto	Member
Member	Julius Jurianto	Julius Jurianto	Member
Corporate Secretary	Edwar	Edwar	Corporate Secretary
Internal audit	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja	Internal audit

Key management personnel of the Company are those people who have the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Company. All members of the Boards of Commissioners and Directors are considered as key management personnel of the Company.

As of December 31, 2020 and 2019, the Company has a total 24 and 25 employees, respectively (unaudited).

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)****c. Penerbitan laporan keuangan**

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan pada tanggal 22 April 2021.

**2. PENERAPAN BARU DAN REVISI PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")**

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

**PSAK 71: Instrumen Keuangan**

Berdasarkan PSAK 71: Instrumen Keuangan, instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVPL), biaya perolehan diamortisasi, atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVOCI). Selain itu, dalam penerapan PSAK 71 Perusahaan menggunakan model kerugian kredit ekspektasi, yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi, untuk mengukur penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

**PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan**

PSAK 72 membuat model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan, dan memperkenalkan panduan biaya kontrak baru serta menentukan pengakuan pendapatan, yaitu terjadi ketika pengendalian atas barang telah dialihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi).

**PSAK 73: Sewa**

PSAK ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal dengan mensyaratkan untuk mengakui hak guna aset (*right-of-use assets*) dan liabilitas sewa. Terdapat 2 pengecualian opsional dalam pengakuan aset dan liabilitas sewa, yakni untuk: (i) sewa jangka-pendek dan (ii) sewa yang aset terkait *underlying assets* bernilai rendah.

Penerapan atas PSAK di atas tidak memiliki dampak material atas jumlah yang dilaporkan pada periode keuangan berjalan atau tahun keuangan sebelumnya.

**Standar akuntansi telah diterbitkan namun belum berlaku efektif**

Berikut ini adalah beberapa standar akuntansi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Perusahaan dan akan berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021:

- PSAK No. 22, Kombinasi Bisnis

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar, amandemen, dan interpretasi ini terhadap laporan keuangan.

**1. GENERAL (continued)****c. Issuance of financial statements**

The financial statements have been authorized for issuance by the Director of the Company, as the party who is responsible for the preparation and completion of the financial statements on April 22, 2021.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("ISFAS")**

The Company adopted new/amended standards and interpretation that are effective in 2020. Changes to the Company's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards.

**PSAK 71: Financial Instruments**

According to PSAK 71: Financial Instruments, debt instruments are subsequently measured at fair value through profit or loss (FVPL), amortized cost, or fair value through other comprehensive income (FVOCI). In addition of the implementation of PSAK 71, the Company is using the expected credit loss model, which replaced the incurred credit loss model, to measure the provision for impairment of trade receivables.

**PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers**

PSAK 72 establishes a five-step model to account for revenues arising from contracts with customers, and introduces new contract cost guidance and determines that the revenue is recognised when control of goods has been transferred or when (or during) the rendering of services (performance obligation is satisfied).

**PSAK 73: Leases**

This PSAK establishes the principles of recognition, measurement, presentation, and disclosure of the lease by introducing a single accounting model, with the requirement to recognize the right-of-use assets and liability of the lease; there are 2 optional exclusions in the recognition of the lease assets and liabilities, namely (i) shortterm lease and (ii) lease with low-value underlying assets.

The adoption of the PSAK above had no significant effect on the amounts reported for the current or prior financial year.

**Accounting standards issued but not yet effective**

The following are several issued accounting standards by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants Association (DSAK-IAI) that are considered relevant to the financial reporting of the Company and will be effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2021:

- PSAK No. 22, "Business Combination"

As of the issuance date of the financial statements, management is still evaluating the effect of these standard, amendments, and interpretations on the financial statements.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES****a. Pernyataan kepatuhan**

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan secara wajar sesuai dengan 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-IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS-IAI) serta peraturan regulator Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan No. VIII.G.7 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

**b. Dasar penyusunan laporan keuangan**

Laporan keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali laporan arus kas adalah dasar akrual. Laporan keuangan tersebut disusun dengan prinsip kesinambungan usaha (*going concern*) dan berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Perlu dicatat bahwa estimasi akuntansi dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal dimana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam catatan 4.

**c. Transaksi dan saldo mata uang asing**

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 10 (2014) "Pengaruh perubahan kurs valuta asing".

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal pelaporan keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun berjalan.

Keuntungan dan kerugian dari selisih kurs yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dan penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing ke mata uang Rupiah dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

**a. Statements of compliance**

The financial statements have been prepared and presented fairly in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations to Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants Association (DSAK-IAI) and the Islamic Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants Association (DSAS-IAI) and Capital Market regulatory provisions including Regulations No. VIII.G.7 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company. These policies have been consistently applied to all year presented, unless otherwise stated.

**b. Basis of preparation of the financial statements**

The financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1 (2015), "Presentation of Financial Statements".

The preparation of the financial statements, except for the statements of cash flows, is the accrual basis. The financial statements are prepared on the basis of a going concern and are based on historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis of other measurements as described in the respective accounting policies.

The statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company.

It should be noted that accounting estimates and assumptions used in the preparation of the financial statements are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statement are disclosed in note 4.

**c. Foreign currency transactions and balances**

The Company's adopted Amendments to PSAK 10 (2014) "The effect of change in foreign exchange rate".

Transactions involving foreign currencies are recorded in Rupiah at the rates of exchanges prevailing at the time the transactions are made. At the financial reporting dates, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchanges prevailing at the last banking transactions date of the years, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to the current year statements of comprehensive income.

Exchanges gains and losses arising on foreign currency transactions and on the translation of foreign currency monetary assets and liabilities into Rupiah are recognized in the current year profit or loss.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019  
serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019  
and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****c. Transaksi dan saldo mata uang asing (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>
Euro (EUR)	17.330,13	15.588,60
Dolar Amerika Serikat (USD)	14.105,01	13.901,01
Dolar Australia (AUD)	10.771,29	9.739,06
Dolar Singapura (SGD)	10.644,09	10.320,74
Ringgit Malaysia (MYR)	3.491,78	3.396,72
Dolar Hongkong (HKD)	1.819,34	1.785,20
Bath Thailand (THB)	469,86	466,09
Yen Jepang (JPY)	136,47	127,97
Korean Won (KRW)	12,97	12,01
Vietnam Dong (VND)	0,61	0,60

**d. Transaksi dengan pihak berelasi**

Perusahaan menerapkan PSAK 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan:

- a) Orang atau anggota keluarga terdekatnya berelasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama terhadap entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor; atau
  - iii. personal manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.
- b) Satu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
  - ii. suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama bagi entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - iii. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
  - iv. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
  - v. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari suatu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor;
  - vi. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam butir (a);
  - vii. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

**e. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 bulan atau kurang sejak saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atas utang dan pinjaman lainnya dan tidak dibatasi penggunaannya.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****c. Foreign currency transactions and balances (continued)**

The exchanges rates used as of December 31, 2020 and 2019 were as follows:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>
Euro (EUR)	17.330,13	15.588,60
United States Dollar (USD)	14.105,01	13.901,01
Australian Dollar (AUD)	10.771,29	9.739,06
Singapore Dollar (SGD)	10.644,09	10.320,74
Malaysian Ringgit (MYR)	3.491,78	3.396,72
Dollar Hongkong (HKD)	1.819,34	1.785,20
Baht Thailand (THB)	469,86	466,09
Japanese Yen (JPY)	136,47	127,97
Korean Won (KRW)	12,97	12,01
Vietnam Dong (VND)	0,61	0,60

**d. Related parties transactions**

The Company adopted PSAK 7 (Revised 2015), "Related Party Disclosures". A related party is a person or entity that is related to the Company:

- a) The person or immediate family member is related to the reporting entity if the person:
  - i. have control or joint control over the reporting entity;
  - ii. have significant influence over the reporting entity; or
  - iii. personal key management of the reporting entity or the reporting entity.
- b) An entity related to the reporting entity if it meets one of the following:
  - i. the entity and the reporting entity are members of the same business group (the meaning of parent entity, subsidiary and subsequent subsidiary in relation to another entity);
  - ii. an entity is an associate or joint entity for another entity (or an associate or joint venture entity that is a member of a business group, in which the other entity is a member);
  - iii. both entities are joint ventures of the same third party;
  - iv. an entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate entity of the third entity;
  - v. the entity is a post-employment benefit plan for the benefits of a reporting entity or entity associated with the reporting entity;
  - vi. entities controlled or jointly controlled by persons identified in point (a);
  - vii. an entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate entity of the third entity.

Transactions with related parties are carried out with conditions equivalent to those applicable in reasonable transactions, are disclosed in the notes to the financial statements.

**e. Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with an original maturity of 3 months or less at the time of placements not pledged as collateral to loans and other borrowing and are not restricted.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****f. Instrumen keuangan****Efektif 1 Januari 2020**

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Dengan demikian, kebijakan akuntansi yang berlaku untuk periode pelaporan kini adalah sebagai berikut:

**Aset keuangan**Klasifikasi

Perusahaan mengklasifikasi aset keuangan menjadi dua kategori berikut:

- a. Diukur pada nilai wajar, melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi; dan
- b. Diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Klasifikasi tersebut berdasarkan model bisnis manajemen dan karakteristik arus kas kontraktual. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat awal pengakuan.

Aset keuangan Perusahaan yang diukur dengan biaya diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, dan piutang lain-lain pada laporan posisi keuangan.

Investasi pada instrumen ekuitas Perusahaan diukur pada nilai wajar dan diakui pada laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran dan pengakuan

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang lazim (reguler) diakui pada tanggal perdagangan - tanggal dimana Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi untuk seluruh aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi pada awalnya dicatat sebesar nilai wajar dan biaya transaksinya dibebankan pada laba rugi.

Selisih bersih yang timbul dari perubahan nilai wajar kategori "aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" dan pendapatan bunga aset keuangan tersebut disajikan pada laba rugi dalam "penghasilan keuangan" dalam periode terjadinya.

Instrumen keuangan disalinghapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan salinghapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak saling hapus harus tidak kontinjen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Perusahaan atau pihak lawan.

**f. Financial instruments****Effective January 1, 2020**

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

From 1 January 2020, the Company has applied PSAK 71, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting. Therefore, accounting policies applied for current reporting period are as follows:

**Financial assets**Classification

The Company classifies its financial assets into the following categories:

- a. Measured at fair value, either through other comprehensive income or through profit or loss; and
- b. Measured at amortised cost.

The classification is based on the management's business model and their contractual cash flows characteristics. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

The Company's financial assets at amortised cost comprise cash and cash equivalent, trade receivables, and other receivables in the statements of financial position.

The Company's investment in equity instruments are measured at fair value and recognised in profit or loss.

Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Recognition and measurement

Regular purchases and sale of financial assets are recognised on the trade date - the date on which the Company commits to purchase or sell the asset.

Investments are initially recognised at fair value plus the transaction costs for all financial assets not carried at fair value through profit or loss.

Financial assets carried at fair value through profit or loss are initially recognised at fair value, and transaction costs are expensed in profit or loss.

Net differences arising from changes in the fair value of the "financial assets at fair value through profit or loss" and interest income category are presented in profit or loss within "finance income" in the period in which they arise.

Offsetting financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default in solvency or bankruptcy of the Company or the counterparty.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****f. Instrumen keuangan (lanjutan)**

Efektif 1 Januari 2020 (lanjutan)

**Aset keuangan (lanjutan)**Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan telah mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai terjadi hanya jika terdapat bukti objektif bahwa penurunan nilai merupakan akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset (peristiwa kerugian) dan peristiwa kerugian (atau peristiwa-peristiwa) tersebut memiliki dampak pada estimasi arus kas masa datang atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

**Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi, atau nilai wajar melalui laba rugi. Sebuah liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laba rugi apabila dimiliki untuk dijual, merupakan derivatif, atau pada saat pengakuan awal ditetapkan demikian.

Utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, liabilitas sewa pembiayaan, utang 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.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Perusahaan juga menghentikan pengakuan liabilitas ketika persyaratannya diubah dan arus kas dari liabilitas modifikasinya berbeda secara substansial, di mana dengan liabilitas keuangan yang baru, berdasarkan persyaratan yang diubah diakui pada nilai wajar.

Pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan, selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan (termasuk aset non-kas yang ditransfer atau liabilitas yang diambil) diakui dalam laba rugi.

**Sebelum 1 Januari 2020****Aset keuangan**

Aset keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, yang sesuai.

Pengakuan awal

Aset keuangan diakui, jika dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontrak dari instrumen keuangan. Seluruh pembelian atau penjualan aset keuangan secara reguler diakui pada tanggal perdagangan. Tanggal perdagangan adalah tanggal ketika Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual suatu aset keuangan.

**f. Financial instruments (continued)**

Effective January 1, 2020 (continued)

**Financial assets (continued)**Impairment of financial assets

At the end of each reporting period, the Company assesses whether there is objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred only if there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the asset (a loss event) and that loss event (or events) has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or group of financial assets that can be reliably estimated.

**Financial liabilities**

Financial liabilities are classified as either measured at amortized cost, or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative, or it is designated as such on initial recognition.

Trade and other payables, accrued expenses, lease liabilities, bank loans and other borrowings, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged, cancelled, or otherwise extinguished. The Company also derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability, based on the modified terms, is recognized at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognized in profit or loss.

**Before January 1, 2020****Financial assets**

Financial assets within the scope of PSAK No. 55 are classified as either financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, or available-for-sale financial assets, as appropriate.

Initial measurement

Financial assets are recognized when, and only when, the Company becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument. All purchases or sale of financial assets in regular way are recognized using trade date accounting. Trade date is the date when the Company has a commitment to purchase or sell a financial asset.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****f. Instrumen keuangan (lanjutan)****Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)****Aset keuangan (lanjutan)**Pengukuran pada saat pengakuan awal

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada bagaimana aset keuangan dikelompokkan. Pada tanggal 31 Desember 2019, seluruh aset keuangan Perusahaan dikelompokkan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang merupakan aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuota di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang, diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai atau melalui proses amortisasi.

Kelompok aset keuangan ini meliputi akun-akun kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain.

Penghentian pengakuan

Pengakuan aset keuangan dihentikan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau Perusahaan telah, secara substansial, mengalihkan aset keuangan dan pengalihan tersebut telah memenuhi kriteria penghentian pengakuan.

Pada saat penghentian aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan jumlah dari 1) pembayaran yang diterima [termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi liabilitas baru yang ditanggung] dan 2) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dalam laba rugi.

**Liabilitas keuangan**Pengakuan dan pengukuran

Liabilitas keuangan diakui, jika dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontrak dari instrumen keuangan.

Setelah pengakuan awal, Perusahaan mengukur seluruh liabilitas keuangan, yang seluruhnya meliputi utang bank, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan utang pihak berelasi pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuannya atau melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan

Pengakuan liabilitas keuangan dihentikan, jika dan hanya jika, liabilitas tersebut berakhir di mana kewajiban yang ditetapkan di dalam kontrak telah dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

**f. Financial instruments (continued)****Before January 1, 2020 (continued)****Financial assets (continued)**Measurement on initial recognition

At initial, financial assets are recognized at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets.

Subsequent measurement

Subsequent measurement of financial assets depends on how classification of the financial assets. As of December 31, 2019, the all financial statements of the Company classified as loans and receivables.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Subsequent to initial recognition, loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method less impairment. Gain and losses are recognized in profit or loss when derecognized or impaired or through the amortisation process.

This group of financial asset comprises of cash on hand and in banks, trade receivables and other receivables.

Derecognition

Financial assets is derecognized when, and only when, the contractual rights to receive cash flows from the financial assets has expired or the Company has substantially transfer the financial assets and the transfer has met the derecognition criteria.

On derecognition of financial asset, the difference between the carrying amount with the sum of 1) consideration received [including new assets acquired less new liabilities assumed] and 2) any cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss.

**Financial liabilities**Recognition and measurement

Financial liabilities are recognized when, and only when, the Company becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument.

Subsequently, the Company measures all financial liabilities, which comprises of bank loan, trade payables, other payables, accrued expenses, consumer financing liabilities and due to related parties, at amortized cost using the effective interest method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized or through the amortization process.

Derecognition

Financial liabilities are derecognized when, and only when, it is extinguished which the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****f. Instrumen keuangan (lanjutan)****Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)****Liabilitas keuangan (lanjutan)****Saling hapus antar instrumen keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Perusahaan 1) saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan 2) berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**Pengukuran nilai wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal adalah berdasarkan harga transaksi, yang merupakan nilai wajar dari pembayaran yang diberikan atau diterima.

Ketika nilai wajar pada saat pengakuan awal berbeda dari harga transaksinya, Perusahaan mencatat berdasarkan nilai wajar hanya apabila nilai wajar tersebut mencerminkan harga kuotasi di pasar aktif dari aset atau liabilitas yang identik (input level I) atau dihitung berdasarkan teknik penilaian (menggunakan pendekatan penghasilan, pendekatan pasar atau pendekatan biaya) yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi. Selisih yang timbul tersebut diakui sebagai keuntungan atau kerugian sekaligus atau ditangguhkan dan dibebankan sebagai keuntungan atau kerugian sesuai dengan faktor waktu, sepanjang akan dipertimbangkan oleh pelaku pasar dalam memperhitungkan nilai aset atau liabilitas tersebut.

**Penurunan nilai aset keuangan**

Penurunan nilai dan kerugian penurunan nilai diakui, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa merugikan, yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan atau kelompok aset keuangan, yang berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan di mana dapat diestimasi secara andal.

Bukti objektif penurunan nilai dapat meliputi beberapa indikasi seperti pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam memiliki kesulitan keuangan signifikan, pelanggaran kontrak atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan data terobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan di mana termasuk memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomik global atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan

Kerugian penurunan nilai diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif pada saat pengakuan awal dari aset tersebut. Jumlah tercatat aset keuangan tersebut, disajikan setelah dikurangi baik secara langsung maupun menggunakan akun cadangan. Kerugian yang terjadi diakui pada laba rugi.

**f. Financial instruments (continued)****Before January 1, 2020 (continued)****Financial liabilities (continued)****Offsetting financial instruments**

Financial assets and liabilities are offset and the net value is presented in the statements of financial position when, and only when, the Company 1) currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts and 2) intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle liability simultaneously.

**Fair value measurement**

The fair value of a financial instrument on initial recognition is based on the transaction price, which is fair value of the consideration given or received.

When the fair value at initial recognition differs with its transaction price, the Company accounted for based on the fair value only when that fair value represents quoted price in active market for (input Level I) or identical asset or liability (input Level I) or has been calculated based on valuation technique (using income, market or cost approaches) whose include only data from observable market. Any difference that arise then recognized as gain or loss immediately or deferred and charged as gain or loss by a time factor, that market participants would consider in setting a price on such asset or liability.

**Impairment of financial assets**

Impairment and impairment loss is recognized if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more loss events, which occurred after the initial recognition of financial asset or group of financial assets, which have an impact on the estimated future cash flows on financial asset or group of financial assets which can be estimated reliably.

Objective evidence of impairment may include indicators which debtor or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization, and when observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as adverse changes in the payment status of borrowers or global or local economic conditions that correlate with defaults on financial assets.

For financial assets carried at cost

Impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at original effective interest rate of financial asset. The carrying amount of the asset shall be reduced either directly or through use of an allowance account. The amount of the loss is recognized in profit or loss.



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

## f. Instrumen keuangan (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

## Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan (lanjutan)

Apabila pada periode berikutnya jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka rugi penurunan nilai yang diakui sebelumnya dipulihkan, baik secara langsung ataupun dengan menyesuaikan akun cadangan. Namun demikian pemulihan tersebut tidak dapat mengakibatkan jumlah tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan penurunan nilai pada tanggal pemulihan. Jumlah pemulihan aset keuangan tersebut diakui di dalam laba rugi.

Aset keuangan yang berjangka pendek, dicatat pada biaya perolehan. Apabila terdapat bukti objektif terjadinya penurunan nilai atas aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan (seperti menurunnya secara signifikan lingkungan usaha, kemungkinan besar terjadinya gagal bayar atau kesulitan keuangan yang dihadapi oleh pelanggan), maka kerugian penurunan nilai atas aset keuangan tersebut diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan dengan tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik.

## g. Biaya dibayar dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

## h. Aset tetap

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 16 (2015) "Aset Tetap".

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada jumlah tercatat aset terkait bila besar kemungkinan bagi Perusahaan manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset terkait.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset-aset tersebut sebagai berikut:

	Tahun/ Years	Persentase/ Percentage	
Bangunan	20	5%	Building
Peralatan kantor	5	20%	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	5	20%	Office equipments
Komputer	5	20%	Computers
Kendaraan	5	20%	Vehicles

## f. Financial instruments (continued)

Before January 1, 2020 (continued)

## Impairment of financial assets (continued)

For financial assets carried at cost (continued)

If, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previous recognized impairment loss is reversed, whether directly or by adjusting an allowance account. However, the reversal shall not result in a carrying amount of the financial asset that exceeds what the amortised cost would have been had the impairment not been recognized at the reversal date. The amount of reversal is recognized in profit or loss.

Short-term financial assets, recognized as their cost. When there is objective evidence of impairment of financial assets carried at cost (such as a significant adverse in business environment, probability of insolvency or significant difficulties faced by the customer), then the impairment loss on financial assets is measured as the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial asset. Such impairment losses shall be not reversed.

## g. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

## h. Fixed assets

The Company's adopted Amendments to PSAK 16 (2015) "Fixed Assets".

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the assets to their working condition and to the location where they are intended to be used. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the statement of profit or loss and comprehensive income as incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Company, and is depreciated over the remaining useful lives of the related asset.

Depreciation of fixed assets begins when the assets are available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****h. Aset tetap (lanjutan)**

Penyusutan tidak dihentikan meskipun aset tidak digunakan atau dihentikan penggunaannya, kecuali telah habis disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir periode laporan dan pengaruh dari setiap perubahan tersebut dicatat sebagai perubahan estimasi akuntansi yang diakui secara prospektif.

Jumlah tercatat komponen dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat sudah tidak ada lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan maupun pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto dan jumlah tercatatnya) dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan, termasuk, jika ada, kapitalisasi beban bunga atas pinjaman dan biaya lainnya yang terjadi sehubungan dengan pembiayaan aset tetap dalam pembangunan tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan direklasifikasi ke akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat pembangunan selesai dan aset tersebut telah siap untuk dipergunakan. Aset tetap dalam penyelesaian tidak disusutkan karena belum tersedia untuk digunakan.

**i. Aset takberwujud**

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 19 (2015) "Aset Takberwujud".

**Hak waralaba**

Aset tak berwujud dicatat berdasarkan harga perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Aset takberwujud diamortisasi berdasarkan estimasi masa manfaat.

Hak waralaba yang diperoleh secara terpisah disajikan sebesar harga perolehan. Hak waralaba yang diperoleh sebagai bagian dari kombinasi bisnis diakui sebesar nilai wajar pada tanggal perolehannya. Hak waralaba memiliki masa manfaat yang terbatas dan dicatat sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi amortisasi. Amortisasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan harga perolehan hak waralaba selama estimasi masa manfaatnya antara 15 sampai 25 tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya ketika aset tersebut dilepaskan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaannya atau pelepasan aset tersebut. Selisih dalam laporan antara nilai tercatat aset dengan hasil neto yang diterima dari pelepasannya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif.

**j. Properti investasi**

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 13 (2016) "Properti Investasi".

Properti yang dimiliki untuk disewakan dalam jangka panjang atau untuk kenaikan harga atau keduanya, dan yang tidak ditempati oleh Perusahaan diklasifikasikan sebagai properti investasi.

**h. Fixed assets (continued)**

Depreciation does not cease when the asset becomes idle or is retired from active use unless the asset is fully depreciated.

The estimated useful lives, residual value and depreciation method of fixed assets are reviewed at the end of each reporting period with the effect of any changes accounted for as change in accounting estimates which recognize on a prospective basis.

The carrying amount of an item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is directly included in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the item is derecognized.

Assets under construction are stated at cost, including, if any, capitalized borrowing costs and other charges incurred in connection with the financing of the said asset construction. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the construction is completed and the asset is ready for its intended use. Assets under construction are not depreciated as these are not yet available for use.

**i. Intangible assets**

The Company's adopted Amendments to PSAK 19 (2015) "Intangible Assets".

**Franchise rights**

Intangible assets is recorded based on acquisition cost deducted by accumulated amortization and impairment if there's any impairment. Intangible assets are amortized based on benefit period.

Separately acquired franchise rights are shown at historical cost. franchise rights acquired in a business combination are recognised at fair value at the acquisition date. franchise rights have a finite useful life and are carried at cost less accumulated amortisation. Amortisation is calculated using the straight-line method to allocate the cost of trademarks and licences over their estimated useful lives of 15 to 25 years.

Intangible Assets is derecognized when the assets released or have no future economic benefit. The difference are between carrying amount of the asset and net value if its disposal is recognized in comprehensive income statement.

**j. Investment property**

The Company's adopted Amendments to PSAK 13 (2016) "Investment Property".

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the Company, is classified as investment property.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****j. Properti investasi (lanjutan)**

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku. Setelah pengakuan awal, properti investasi dicatat sebesar nilai wajarnya. Properti investasi yang nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal. Perubahan nilai wajar diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya.

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 pengakuan atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

**k. Penurunan nilai aset non keuangan**

Perusahaan menerapkan PSAK 48 (Revisi 2014) "Penurunan Nilai Aset".

Pada setiap tanggal pelaporan, manajemen menilai apakah terdapat indikasi suatu aset nonkeuangan mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset atau UPK lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

Sedangkan dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, Perusahaan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Dalam hal ini, Perusahaan dapat menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar aset.

Apabila jumlah tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan jumlah tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi.

**l. Pendapatan diterima dimuka**

Pendapatan dari pelanggan yang belum menjadi hak Perusahaan dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka.

**m. Pengakuan pendapatan dan beban****Efektif 1 Januari 2020**

Efektif 1 Januari 2020, pengakuan pendapatan diakui dengan menggunakan PSAK 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang diadopsi dari IFRS 15.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****j. Investment property (continued)**

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs. After initial recognition, investment property is carried at fair value. Investment properties for which the fair value cannot be determined reliably, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable. Changes in fair values are recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

An investment property is derecognized when either it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the derecognition or disposal of an investment property are recognized in the profit or loss in the year of derecognition or disposal.

**k. Impairment of non-financial assets**

The Company's adopted PSAK 48 (Revised 2014) "Impairment of Assets".

At each reporting date, management assesses whether there is an indication of a non-financial asset may be impaired. If such indication exists, the Company makes an estimate of recoverable amount of the asset.

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In determining fair value less costs to sell, the Company takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the assets in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the assets in its highest and best use. The Company might use appropriate valuation technique to determine the fair value of assets.

If the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment loss is recognized in profit or loss.

**l. Unearned revenue**

Revenue from customers that are not yet entitled of the Company are recognised as unearned revenue.

**m. Revenue and expense recognition****Effective January 1, 2020**

Effective January 1, 2020, revenue recognition is recognized using PSAK 72: "Revenue from Contracts with Customers" adopted from IFRS 15.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)****Efektif 1 Januari 2020 (lanjutan)**

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
  - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
  - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
  - Kontrak memiliki substansi komersial;
  - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas serahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pendapatan diakui pada saat pelanggan menerima dan mengkonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Penerapan standar ini tidak mempengaruhi pengakuan pendapatan Perusahaan.

**Sebelum 1 Januari 2020**

Perusahaan menerapkan PSAK 23 (Revisi 2010) "Pendapatan".

Pendapatan diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima atau akan diterima dari penjualan barang dan jasa dalam kegiatan usaha normal Perusahaan. Beban diakui pada saat terjadinya dan dapat diukur secara handal.

Perusahaan mengakui pendapatan ketika jumlah pendapatan dapat diukur secara andal, besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan akan mengalir kepada entitas dan kriteria tertentu telah dipenuhi untuk setiap aktivitas Perusahaan seperti dijelaskan dibawah ini:

**Pendapatan waralaba member broker**

Penghasilan dari member broker (*franchise fee*) diakui dengan dasar akrual pada saat jasa diberikan. Imbalan waralaba yang dibebankan atas hak berkelanjutan dalam perjanjian, atau jasa lain yang disediakan selama periode perjanjian, diakui sebagai pendapatan pada saat jasa tersebut disediakan atau hak tersebut digunakan.

**m. Revenue and expense recognition (continued)****Effective January 1, 2020 (continued)**

In determining revenue recognition, the Company perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Identify contracts with customers with certain criteria as follows:
  - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
  - The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
  - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
  - It is probable that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

Revenue is recognised when the customer has received and consumed benefit from the services.

Expenses are recognised as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

The implementation of this standard doesn't affects the Company's recognition of revenue.

**Before January 1, 2020**

The Company adopted PSAK 23 (Revised 2010) "Revenue".

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable for the sale of goods and services in the ordinary course of the Company's activities. Expenses are recognized when incurred and could be reliably measured.

The Company recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured it is probable that future economic benefits will flow to the entity; and when specific criteria have been met for each of the Company's activities as described below.

**Member broker franchise fee revenue**

Income from member brokers (*franchise fees*) is recognized on an accrual basis at the time the service is provided. Franchise fees that are charged for continuing rights in the agreement, or other services provided during the agreement period, are recognized as income when the services are provided or the rights are used.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

**Royalty dan marketing and technical fee (MTF)**

Penghasilan dari *royalty dan marketing and technical (MTF) fee* merupakan pendapatan yang diperoleh berdasarkan persentase tertentu dari penjualan properti yang diakui dengan dasar akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan pada saat terjadinya penjualan dari member broker.

**Pendapatan iuran tahunan keanggotaan**

Merupakan penghasilan dari iuran tahunan keanggotaan member broker yang diakui secara akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan berdasarkan periode keanggotaan.

**Pendapatan komisi**

Pendapatan dari komisi merupakan pendapatan yang terkait dengan jasa agensi penjualan properti yang dilakukan secara langsung oleh Perusahaan.

**Beban**

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*), kecuali biaya pinjaman yang memenuhi persyaratan kapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset kualifikasian.

**n. Imbalan kerja**

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2018) "Imbalan Kerja".

**Imbalan kerja jangka pendek**

Imbalan kerja jangka pendek meliputi upah, gaji, iuran jaminan sosial, bonus dan imbalan nonmoneter lainnya diakui sebagai biaya dalam periode jasa diberikan. Imbalan jangka pendek dihitung sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek pekerja pada periode jasa terkait.

**Imbalan pasca kerja**

Perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Liabilitas neto Perusahaan atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas diestimasi atas imbalan pasca kerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

**m. Revenue and expense recognition (continued)**

Before January 1, 2020 (continued)

**Royalty and marketing and technical fee (MTF)**

Income from royalties and marketing and technical (MTF) fees represents income earned based on a certain percentage of the sale of the property that are recognized on an accrual basis in accordance with the substance of the relevant agreement at the time of sale from member broker.

**Annual fee Revenue**

Represents the annual fee income from membership of a broker member that is recognized on accrual basis in accordance with the substance of the relevant agreement based on the membership period.

**Commission fee**

Commission fee is income related to property sales agency services that are carried out directly by the Company.

**Expenses**

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*), except for borrowing costs that meet the capitalization requirements as part of the acquisition cost of the qualifying assets.

**n. Employment benefits**

The Company's adopted Amendments to PSAK 24 (2018) "Employee Benefits".

**Short-term employee benefits**

Short-term employee benefits include wages, salaries, social security contributions, bonuses and other nonmonetary benefits recognized as fees in the period of services rendered. Short-term returns are calculated at the undersigned amount of the employee's short-term employee benefits in the related service period.

**Post-employment benefits**

The Company records defined post-employment benefits for its employees in accordance with Labor Law No. 13 year 2003. There is no funding set aside in respect of these post-employment benefits.

The Company's liabilities for employees' benefits are calculated as present value of estimated liabilities for employees' benefits at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The calculation of estimated liabilities for employees's benefits is determined using the *Projected Unit Credit* method with actuarial valuations conducted at the end of each reporting period.

Remeasurement of estimated liabilities for employees' benefits included a) actuarial gain and losses, b) return on plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, is recognized in other comprehensive income as incurred. Remeasurement is not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

When the benefits of a plan are changed, or when a plan is curtailed, the portion of the changed benefit related to past service of employees, or gain or loss on curtailment, is recognized immediately in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****n. Imbalan kerja (lanjutan)****Imbalan pasca kerja (lanjutan)**

Perusahaan menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pascakerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas imbalan pascakerja selama periode berjalan.

Perusahaan mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan pada saat penyelesaian terjadi. Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Perusahaan sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

Perusahaan mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

**o. Pajak penghasilan**

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 46 (2016) "Pajak Penghasilan".

**Pajak kini**

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Bunga dan denda atas pajak disajikan sebagai bagian dari pendapatan atau beban lainnya.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat surat keputusan atas keberatan diterima, atau jika mengajukan permohonan banding, pada saat surat keputusan banding diterima, atau jika mengajukan permohonan peninjauan kembali, pada saat permohonan peninjauan kembali diterima.

**Pajak tangguhan**

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Perusahaan mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

**n. Employment benefits (continued)****Post-employment benefits (continued)**

The Company determines the net interest expense (income) on the net post-employment benefit obligation (asset) for the period by applying the discount rate used to measure the post-employment benefit obligation at the beginning of the annual period.

The Company recognizes gains and losses on the settlement of estimated liabilities for employees' benefits at the time of settlement. Gains or losses on the settlement represent the difference between the present value of post-employment benefit liabilities being settled as determined on the date of settlement and the settlement price, including any plan assets transferred and any payments made directly by the Company in connection with the settlement.

The Company recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

**o. Income tax**

The Company's adopted Amendments to PSAK 46 (2016) "Income Taxes".

**Current tax**

Current income tax assets and liabilities for the current year are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year computed using the prevailing tax rates.

Interests and penalties are presented as part of other income or expenses.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is received, or, if appealed, by the time the appeal decision is received, or when applying for a judicial review, upon request reconsideration is received.

**Deferred tax**

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the financial statements and their respective tax bases at each reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Company reassesses unrecognized deferred tax asset. The Company recognizes a previously unrecognized deferred tax asset to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax asset to be recovered.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****o. Pajak penghasilan (lanjutan)**Pajak tangguhan (lanjutan)

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada usaha periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final tetap dikenakan atas nilai bruto transaksi walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

**p. Informasi segmen**

Perusahaan menerapkan PSAK 5 (Revisi 2015) "Segmen Operasi".

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengarah yang mengambil keputusan strategis.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. 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);
- ii 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
- iii. Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

**q. Laba per saham dasar**

Perusahaan menerapkan PSAK 56 (Revisi 2014), "Laba per Saham".

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI 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 kontinjensi, pada akhir tanggal pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas yang terpengaruh pada periode pelaporan berikutnya.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****o. Income tax (continued)**Deferred tax (continued)

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax is applied to the gross value of transactions even when the parties carrying the transaction is recognizing losses.

**p. Segment information**

The Company's adopted PSAK 5 (Revised 2015) "Operating Segments".

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

An operating segment is a component of an entity:

- i. That engages in business activities which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- ii Whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- iii. For which discrete financial information is available.

**q. Basic earnings per share**

The Company's adopted PSAK 56 (Revised 2014), "Earnings per Share".

Basic earnings per share is computed by dividing net earnings by the weighted average number of shares outstanding during the year.

**4. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimations, and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosures of contingent liabilities, at the end of the reporting date. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that may require material adjustments to the carrying values of the assets and liabilities affected in future periods.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****4. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)****Pertimbangan penting dalam penentuan kebijakan akuntansi entitas**

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, manajemen telah melakukan pertimbangan, terpisah dari masalah estimasi, yang memiliki dampak signifikan terhadap jumlah yang diakui di dalam laporan keuangan.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan ditetapkan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada catatan 3 atas laporan keuangan.

Pajak penghasilan

Perusahaan memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan dilakukan di dalam menentukan provisi bagi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan komputasi di mana penentuan akhir perpajakan adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Perusahaan mengakui liabilitas bagi isu pajak yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah tambahan pajak akan jatuh tempo.

**Estimasi dan asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Manfaat ekonomis aset tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi (Catatan 10).

Manfaat ekonomis aset takberwujud

Biaya aset takberwujud diamortisasi dengan dasar garis lurus atas estimasi umur ekonomis aset. Manajemen mengestimasi umur ekonomis aset tak berwujud antara 15 sampai 25 tahun (Catatan 11).

Penurunan nilai piutang usaha

Perusahaan menilai tiap tanggal laporan posisi keuangan apakah terdapat bukti objektif aset keuangan mengalami penurunan nilai. Untuk menentukan apakah terdapat bukti objektif penurunan nilai, Perusahaan mempertimbangkan faktor-faktor seperti kemungkinan ketidakmampuan untuk membayar utang atau kesulitan signifikan debitur dan kegagalan maupun penundaan signifikan pembayaran.

**Critical judgements in applying the entity's accounting policies**

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made the following judgments, apart from those involving estimations, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Classification of financial assets and liabilities

The classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities is determined by considering whether the definitions set out in SFAS 71 are met. The financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's accounting policies disclosed in note 3 to the financial statements.

Income taxes

The Company has exposure to income taxes. Significant judgment is involved in determining the provision for income taxes. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Company recognizes liabilities for expected tax issues based on estimates of whether additional taxes will be due.

**Estimates and assumptions**

The key assumptions concerning the future and other key sources of uncertainty of estimation at the reporting date that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below. The Company based its assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing assumptions and circumstances about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Company. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Useful lives of fixed assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives of the assets within 4 to 20 years, a common live expectancy. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and residual values of fixed assets and mining properties therefore future depreciation charges could be revised (Note 10).

Useful lives of intangible assets

The cost of intangible assets is amortised on straight-line basis over the assets' estimated useful economic lives. Management estimates the useful live of intangible assets between 15 to 25 years (Note 11).

Impairment of trade receivables

The Company assesses at each statement of financial position date whether there is objective evidence that a financial asset is impaired. To determine whether there is objective evidence of impairment, the Company considers factors such as the possibility of insolvency or significant difficulties of the debtor and default or significant delay in payments.



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****4. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)****Estimasi dan asumsi (lanjutan)**Pensiun dan imbalan kerja

Pengukuran kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial diakui secara langsung pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya.

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

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan tidak dapat diperoleh 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.

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak, dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

Penentuan provisi perpajakan memerlukan pertimbangan signifikan, yang mana keputusan final atas provisi perpajakan tersebut bisa berbeda dari jumlah yang tercatat.

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

Penurunan nilai aset nonkeuangan

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

**Estimates and assumptions (continued)**Pension and employee benefits

The measurement of the Company's obligations and cost for pension and employee benefits liability is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income at the period in which they occur.

While the Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company's actual experiences or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liability employee benefits and net employee benefits on expense.

Determination of fair values of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the statement of financial position cannot be derived from active markets, their fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgment is required in establishing fair value.

The judgment includes consideration of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions about these factors could affect the reported fair value of financial instruments.

Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, which could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Determination of the tax provision needs significant judgements, in which the final assessment of those tax provision could differ from the carrying amount.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 5. KAS DAN SETARA KAS

## 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Kas	363.992.143	344.913.127	Cash
Bank			Bank
Rupiah			Indonesian Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	5.682.743.912	3.937.326.553	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri Tbk	2.103.901.330	1.640.673.110	PT Bank Mandiri Tbk
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Indonesian Rupiah
PT Bank Mandiri Tbk	8.167.545.392	-	PT Bank Mandiri Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	300.000.000	300.000.000	PT Bank Central Asia Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>16.618.182.777</b>	<b>6.222.912.790</b>	<b>Total</b>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	4,5 - 4,75%	4,75%	Interest rate of time deposits per annum
Deposito ditempatkan untuk jangka waktu 1 - 3 bulan dengan perpanjangan otomatis.			Deposits are placed for a period of 1 - 3 months with automatic rollover.
Tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijaminkan.			There are no cash and cash equivalents pledged as collateral.

## 6. PIUTANG USAHA

## 6. TRADE RECEIVABLES

Piutang usaha merupakan piutang yang timbul dari pendapatan usaha waralaba yang merupakan usaha pokok Perusahaan, dengan rincian sebagai berikut:

Trade accounts receivable are receivables arising from franchise business revenues which are the Company's main business, with the details as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Pihak ketiga:</b>			<b>Third parties:</b>
PT Pro 8 Indonesia	350.000.000	450.000.000	PT Pro 8 Indonesia
PT Alfa Goldland Realty	240.515.610	-	PT Alfa Goldland Realty
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	92.268.417	53.960.217	Others (each below 50 milion)
<b>Sub jumlah</b>	<b>682.784.027</b>	<b>503.960.217</b>	<b>Sub total</b>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(225.000.000)	-	Allowance for impairment losses
<b>Jumlah</b>	<b>457.784.027</b>	<b>503.960.217</b>	<b>Total</b>

Analisa umur piutang usaha berdasarkan tanggal jatuh tempo adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade receivables based on due date are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Belum jatuh tempo	71.807.326	53.960.217	Not yet due
Jatuh tempo:			Past due:
Kurang dari 30 hari	-	-	Less than 30 days
31 sampai 60 hari	240.515.610	-	31 to 60 days
61 sampai 90 hari	20.461.091	-	61 to 90 days
Lebih dari 90 hari	350.000.000	450.000.000	More than 90 days
<b>Jumlah</b>	<b>682.784.027</b>	<b>503.960.217</b>	<b>Total</b>
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	(225.000.000)	-	Allowance for impairment losses
<b>Jumlah piutang usaha, bersih</b>	<b>457.784.027</b>	<b>503.960.217</b>	<b>Total trade receivables, net</b>

Seluruh piutang usaha dicatat dalam mata uang Rupiah serta tidak dikenakan jaminan dan bunga.

All trade receivables are recorded in Rupiah and are not subject to collateral and interest.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019  
serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019  
and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**6. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tidak terdapat piutang usaha yang dijaminkan.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>
Saldo awal	-	-
Cadangan kerugian penurunan nilai tahun berjalan	225.000.000	-
<b>Jumlah</b>	<b><u>225.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

Berdasarkan penelaahan terhadap status piutang usaha masing-masing pelanggan pada tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

**6. TRADE RECEIVABLES (continued)**

As of December 31, 2020 and 2019, there are no trade receivables pledged as collateral.

The movements of allowance for impairment losses of trade receivables are as follows:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
	-	-	Beginning balance
	225.000.000	-	Allowance for impairment losses of the current year
<b>Jumlah</b>	<b><u>225.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b>Total</b>

Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts at the reporting date, management believes that the allowance for impairment losses of trade receivables are adequate to cover any possible losses from the uncollectible trade receivables.

**7. PIUTANG LAIN-LAIN**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
PT Muji Karya Utama	-	36.356.896
Lain-lain (masing-masing dibawah 30juta)	-	45.505.257
<b>Sub jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>81.862.153</u></b>
<b>Pihak berelasi</b>		
PT Realti Indo Mandiri	-	8.775.760.548
<b>Sub jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>8.775.760.548</u></b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>8.857.622.701</u></b>

Piutang lain-lain kepada PT Realti Indo Mandiri terdiri dari transaksi atas pengalihan properti investasi sebesar Rp7.812.264.761 dan tagihan atas pembayaran jasa profesional yang telah dibayarkan oleh Perusahaan atas biaya penawaran umum perdana sebesar Rp963.495.787.

**7. OTHER RECEIVABLES**

		<b>Third parties</b>
		PT Muji Karya Utama
		Others (each below 30 million)
<b>Sub jumlah</b>	<b><u>81.862.153</u></b>	<b>Sub total</b>
		<b>Related parties</b>
		PT Realti Indo Mandiri
<b>Sub jumlah</b>	<b><u>8.775.760.548</u></b>	<b>Sub total</b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b>Total</b>

Other receivables to PT Realti Indo Mandiri consists of transactions for the transfer of investment property amounting to Rp7,812,264,761 and claims for professional fees which has been paid for the initial public offering costs amounting to Rp963,495,787.

**8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>
Biaya penawaran umum perdana	558.129.995	297.375.243
Asuransi kendaraan	24.777.301	14.377.290
Lain-lain	98.150.000	86.150.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>681.057.296</u></b>	<b><u>397.902.533</u></b>

**8. PREPAID EXPENSES**

Initial public offering costs  
Insurance vehicle  
Others

**Total**

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

As of December 31, 2020 and 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 9. UANG MUKA

## 9. ADVANCES

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Acara konferensi bisnis nasional	24.500.000	138.148.727	National business conference event
<b>Jumlah</b>	<b>24.500.000</b>	<b>138.148.727</b>	<b>Total</b>

Uang muka acara konferensi bisnis nasional merupakan transaksi atas acara penghargaan tahunan Perusahaan bertajuk *National Business Conference (NBC)* sebagai bentuk apresiasi atas pencapaian asosiasi marketing dan anggota pialang (waralaba) yang telah bekerja sama dengan Perusahaan.

Advances to the national business conference event are transactions on the Company's annual award event called *National Business Conference (NBC)* as a form of appreciation for the achievement of marketing associates and member brokers (franchise) who have cooperation with the Company.

## 10. ASET TETAP

## 10. FIXED ASSETS

	31 Desember 2020/December 31, 2020				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
<b>Harga perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct ownership</b>
Bangunan	10.152.590.778	-	-	10.152.590.778	Building
Peralatan kantor	840.465.007	-	-	840.465.007	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	54.665.306	44.797.000	-	99.462.306	Office equipments
Komputer	212.546.400	41.480.000	-	254.026.400	Computers
Kendaraan	3.088.209.000	-	-	3.088.209.000	Vehicles
<b>Jumlah harga perolehan</b>	<b>14.348.476.491</b>	<b>86.277.000</b>	<b>-</b>	<b>14.434.753.491</b>	<b>Total acquisition cost</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct ownership</b>
Bangunan	4.108.865.371	507.629.539	-	4.616.494.909	Building
Peralatan kantor	735.397.664	39.095.222	-	774.492.886	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	39.057.748	5.014.877	-	44.072.625	Office equipments
Komputer	178.649.733	16.972.133	-	195.621.867	Computers
Kendaraan	3.088.209.000	-	-	3.088.209.000	Vehicles
<b>Jumlah akumulasi penyusutan</b>	<b>8.150.179.516</b>	<b>568.711.771</b>	<b>-</b>	<b>8.718.891.287</b>	<b>Total accumulated depreciation</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>6.198.296.975</b>			<b>5.715.862.204</b>	<b>Net book value</b>

	31 Desember 2019/December 31, 2019				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
<b>Harga perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct ownership</b>
Bangunan	10.152.590.778	-	-	10.152.590.778	Building
Peralatan kantor	769.081.007	71.384.000	-	840.465.007	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	42.024.669	12.640.637	-	54.665.306	Office equipments
Komputer	204.156.400	8.390.000	-	212.546.400	Computers
Kendaraan	3.088.209.000	-	-	3.088.209.000	Vehicles
<b>Jumlah harga perolehan</b>	<b>14.256.061.854</b>	<b>92.414.637</b>	<b>-</b>	<b>14.348.476.491</b>	<b>Total acquisition cost</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct ownership</b>
Bangunan	3.601.235.832	507.629.539	-	4.108.865.371	Building
Peralatan kantor	698.317.092	37.080.572	-	735.397.664	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	36.236.586	2.821.162	-	39.057.748	Office equipments
Komputer	158.757.233	19.892.500	-	178.649.733	Computers
Kendaraan	3.088.209.000	-	-	3.088.209.000	Vehicles
<b>Jumlah akumulasi penyusutan</b>	<b>7.582.755.743</b>	<b>567.423.773</b>	<b>-</b>	<b>8.150.179.516</b>	<b>Total accumulated depreciation</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>6.673.306.111</b>			<b>6.198.296.975</b>	<b>Net book value</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 10. ASET TETAP (lanjutan)

## 10. FIXED ASSETS (continued)

Beban penyusutan dibebankan pada akun-akun sebagai berikut:

Depreciation expense is charged to the accounts as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Beban umum dan administrasi (Catatan 27)	568.711.771	567.423.773	General and administrative expenses (Note 27)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai perolehan aset tetap Perusahaan yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan masing-masing sebesar Rp3.963.022.649 dan Rp3.871.647.649, yang terdiri dari peralatan kantor, perlengkapan kantor, komputer dan kendaraan.

As of December 31, 2020 and 2019, the costs of the Company's fixed assets that have been fully depreciated but are still being utilized amounted to Rp3,963,022,649 and Rp3,871,647,649, consisting of furniture and fixtures, office equipments, computers, and vehicles.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, aset berupa kendaraan milik Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Sampo Insurance Indonesia, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp3.382.450.000 dan Rp3.480.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset tersebut.

As of December 31, 2020 and 2019, the Company vehicles are covered by PT Asuransi FPG Indonesia and PT Sampo Insurance Indonesia, third parties, against the risk of flood, theft and other risks with coverage sufficient amounting to Rp3,382,450,000 and Rp3,480,000,000, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the insured assets.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan, pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

Based on a review of the Company management, as of December 31, 2020 and 2019, there is no changes of condition that indicate any impairment value of fixed assets.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, bangunan milik Perusahaan dijadikan sebagai jaminan (Catatan 19).

As of December 31, 2020 and 2019, building owned by the Company pledged as collateral (Note 19).

## 11. ASET TAKBERWUJUD

## 11. INTANGIBLE ASSETS

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Harga perolehan:</b>			<b>Acquisition cost:</b>
Waralaba	588.615.000	588.615.000	Franchise
<b>Akumulasi amortisasi:</b>			<b>Accumulated amortization:</b>
Waralaba	(577.169.818)	(557.549.318)	Franchise
<b>Jumlah</b>	<b>11.445.182</b>	<b>31.065.682</b>	<b>Total</b>

Tidak ada aset takberwujud yang dijaminan.

There were no intangible assets used as collateral.

Beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp19.620.500, yang dicatat dalam akun beban umum dan administrasi (Catatan 27).

Amortization expenses for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp19,620,500, respectively, which was recorded under general and administrative expenses (Note 27).

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal pelaporan.

Management believes that there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment of intangible assets as of reporting date.

## 12. PROPERTI INVESTASI

## 12. INVESTMENT PROPERTY

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Saldo awal	501.240.000	8.267.937.488	Beginning balance
Penambahan	-	-	Addition
Pengurangan	(501.240.000)	(7.766.697.488)	Deduction
<b>Saldo akhir</b>	<b>-</b>	<b>501.240.000</b>	<b>Ending balance</b>
Rincian properti investasi:			Detail of investment properties:
Apartemen	-	501.240.000	Apartment
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>501.240.000</b>	<b>Total</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)****12. INVESTMENT PROPERTY (continued)**

Rincian pelepasan properti investasi adalah sebagai berikut:

The details of disposal of investment property are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Hasil dari pelepasan properti investasi	455.672.727	7.577.179.535	Proceeds from disposal of investment property
Dikurang:			Less:
Nilai tercatat properti investasi	501.240.000	7.766.697.488	Carrying value of investment property
<b>Rugi pelepasan properti investasi (Catatan 28)</b>	<b>(45.567.273)</b>	<b>(189.517.953)</b>	<b>Loss on disposal of investment property (Note 28)</b>

Pada tanggal 22 Agustus 2019, atas 5 (lima) unit properti investasi "Citra Living" telah dialihkan kepada Hendro Santoso Gondokusumo dengan harga pengalihan sebesar Rp2.084.697.488.

On August 22, 2019, the 5 (five) units of investment property "Citra Living" were transferred to Hendro Santoso Gondokusumo with a transfer price of Rp2,084,697,488.

Properti investasi 5 (lima) unit tanah Kemang Pratama senilai Rp5.682.000.000 dan 2 (dua) unit apartemen Podomoro Golf View dengan nilai sebesar Rp501.240.000 telah dialihkan kepada Hendro Santoso Gondokusumo dan Moedjianto S. Tjahjono masing-masing pada tanggal 25 November 2019 dan 28 Januari 2020.

Investment property of 5 (five) units of land in Kemang Pratama of Rp5,682,000,000 and 2 (two) unit of Podomoro Golf View apartment of Rp501,240,000 have been transferred to Hendro Santoso Gondokusumo and Moedjianto S. Tjahjono on November 25, 2019 and January 28, 2020, respectively.

Keseluruhan pengalihan atas 12 (dua belas) unit properti investasi sebesar Rp8.267.937.488 tersebut telah diterima pembayarannya oleh Perusahaan pada tanggal 27 Januari 2020 melalui Perjanjian Subrogasi (Catatan 36).

The entire transfer of the 12 (twelve) units of investment property of Rp8,267,937,488 has been received by the Company on January 27, 2020 through a Subrogation Agreement (Note 36).

**13. PERPAJAKAN****13. TAXATION****a. Utang pajak****a. Taxes payable**

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Pajak pertambahan nilai	241.496.259	509.269.409	Value added tax
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pajak 4 (2)	1.200.000	-	Article 4 (2)
Pajak 21	167.875.565	70.229.783	Article 21
Pajak 23	132.311	6.337.822	Article 23
Pajak 25	241.307.565	-	Article 25
Pajak 26	15.302.471	13.618.210	Article 26
Pajak 29	76.962.461	1.074.708.792	Article 29
<b>Jumlah</b>	<b>744.276.632</b>	<b>1.674.164.016</b>	<b>Total</b>

**b. Beban (manfaat) pajak penghasilan****b. Income tax expense (benefit)**

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Pajak kini	850.429.199	1.311.980.229	Current tax
Pajak tangguhan	(287.605.940)	1.853.641.000	Deferred tax
<b>Jumlah</b>	<b>562.823.259</b>	<b>3.165.621.229</b>	<b>Total</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 13. PERPAJAKAN (lanjutan)

## 13. TAXATION (continued)

## b. Beban (manfaat) pajak penghasilan (lanjutan)

## Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi komersial dengan laba (rugi) fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Laba sebelum pajak	2.095.373.835	829.543.447
<b>Perbedaan temporer:</b>		
Provisi atas penurunan nilai piutang	225.000.000	-
Penyisihan imbalan pasca kerja	1.235.858.000	610.097.000
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	3.185.041.000
<b>Sub jumlah</b>	<b>1.460.858.000</b>	<b>3.795.138.000</b>
<b>Perbedaan tetap:</b>		
Beban pajak	985.231.667	944.568.112
Pengalihan properti investasi	45.567.273	189.517.953
Hiburan	51.654.030	98.192.763
Kesejahteraan karyawan	26.179.137	33.498.079
Sumbangan	33.582.400	38.531.361
Penyusutan	171.039.362	21.208.204
Pendapatan bunga	(326.780.916)	(95.688.978)
<b>Sub jumlah</b>	<b>986.472.954</b>	<b>1.229.827.494</b>
<b>Laba kena pajak</b>	<b>4.542.704.789</b>	<b>5.854.508.941</b>
Beban pajak kini - dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	850.429.199	1.311.980.229
Dikurangi:		
Pajak penghasilan dibayar dimuka:		
Pasal 23	(516.072.002)	(629.339.061)
Pasal 25	(257.394.736)	-
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>76.962.461</b>	<b>682.641.168</b>

Laba (rugi) fiskal tahun 2020 akan disampaikan oleh Perusahaan ke Kantor Pelayanan Pajak sebagai dasar penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Badan.

Pada tanggal 16 Desember 2020, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) tahun 2019.

Pajak penghasilan Perusahaan dihitung berdasarkan Peraturan Pajak No. 36 Tahun 2008 pasal 31e yang menyatakan bahwa, "Wajib pajak badan dalam negeri dengan penghasilan bruto kurang dari Rp50 milyar akan mendapatkan fasilitas pajak berupa pengurangan tarif pajak yang berlaku atas penghasilan kena pajak untuk bagian dari penghasilan bruto sampai dengan Rp4,8 milyar".

## b. Income tax expense (benefit) (continued)

## Current tax

A reconciliation between income (loss) before tax expense per statements of operations and taxable income (loss) of the Company is as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Laba sebelum pajak	2.095.373.835	829.543.447
<b>Temporary differences:</b>		
Provision for impairment of receivables	225.000.000	-
Provision for post-employment benefits	1.235.858.000	610.097.000
Effect of settlement on present value of defined benefit obligation	-	3.185.041.000
<b>Sub total</b>	<b>1.460.858.000</b>	<b>3.795.138.000</b>
<b>Permanent differences:</b>		
Tax expense	985.231.667	944.568.112
Transfer on investment property	45.567.273	189.517.953
Entertainment	51.654.030	98.192.763
Employee welfare	26.179.137	33.498.079
Donation	33.582.400	38.531.361
Depreciation	171.039.362	21.208.204
Interest income	(326.780.916)	(95.688.978)
<b>Sub total</b>	<b>986.472.954</b>	<b>1.229.827.494</b>
<b>Taxable income</b>	<b>4.542.704.789</b>	<b>5.854.508.941</b>
Current tax expense - calculated at applicable tax rate	850.429.199	1.311.980.229
Less:		
Prepayment of income tax:		
Article 23	(516.072.002)	(629.339.061)
Article 25	(257.394.736)	-
<b>Income tax expenses</b>	<b>76.962.461</b>	<b>682.641.168</b>

Taxable income (tax loss) for year 2020 will be submitted by the Company to Tax Office as a basis for the preparation of its Annual Tax Returns (SPT).

On December 16, 2020, the Company has has filed its 2019 Annual Tax Return (SPT).

The corporate income tax had been calculated based on Tax Law No. 36 Year 2008 article 31e which state that, "The domestic tax payer Company with gross revenue of less than Rp50 billion will obtain tax facility in the form of tax rate reduction from the applicable tax rate of the taxable income for part of gross revenue up to Rp4.8 billion".

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 13. PERPAJAKAN (lanjutan)

## 13. TAXATION (continued)

## b. Beban (manfaat) pajak penghasilan (lanjutan)

## Pajak kini (lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba (rugi) sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Laba sebelum pajak	2.095.373.835	829.543.447
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	460.982.244	207.385.862
Pengaruh pajak atas koreksi beda tetap	217.024.050	307.456.873
Beban pajak kini yang memperoleh fasilitas	(148.965.855)	(151.647.006)
Penyesuaian atas jumlah pajak tangguhan yang tidak terpulihkan	-	2.802.425.500
Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak (Catatan 13d)	33.782.820	-
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>562.823.259</b>	<b>3.165.621.229</b>

## Aset (liabilitas) pajak tangguhan

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Rincian aset (liabilitas) pajak tangguhan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/December 31, 2020				31 Desember 2020/ December 31, 2020
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/ Adjustment due to changes in tax rate	
Provisi atas penurunan nilai piutang	-	49.500.000	-	-	49.500.000
Imbalan pasca kerja	215.490.250	271.888.760	13.905.100	(25.858.830)	475.425.280
<b>Jumlah</b>	<b>215.490.250</b>	<b>321.388.760</b>	<b>13.905.100</b>	<b>(25.858.830)</b>	<b>524.925.280</b>

	31 Desember 2019/December 31, 2019				31 Desember 2019/ December 31, 2019
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/ Adjustment due to changes in tax rate	
Imbalan pasca kerja	2.067.955.750	(1.853.641.000)	1.175.500	-	215.490.250
<b>Jumlah</b>	<b>2.067.955.750</b>	<b>(1.853.641.000)</b>	<b>1.175.500</b>	<b>-</b>	<b>215.490.250</b>

## b. Income tax expense (benefit) (continued)

## Current tax (continued)

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rate to income (loss) before tax is as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Laba sebelum pajak	2.095.373.835	829.543.447
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	460.982.244	207.385.862
Pengaruh pajak atas koreksi beda tetap	217.024.050	307.456.873
Beban pajak kini yang memperoleh fasilitas	(148.965.855)	(151.647.006)
Penyesuaian atas jumlah pajak tangguhan yang tidak terpulihkan	-	2.802.425.500
Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak (Catatan 13d)	33.782.820	-
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>562.823.259</b>	<b>3.165.621.229</b>

## Deferred tax assets (liabilities)

Deferred tax is computed based on the effect of the temporary differences between the financial statement carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases. The details of the Company's deferred tax assets (liabilities) are as follows:

	31 Desember 2020/December 31, 2020				31 Desember 2020/ December 31, 2020
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/ Adjustment due to changes in tax rate	
Provisi atas penurunan nilai piutang	-	49.500.000	-	-	49.500.000
Imbalan pasca kerja	215.490.250	271.888.760	13.905.100	(25.858.830)	475.425.280
<b>Jumlah</b>	<b>215.490.250</b>	<b>321.388.760</b>	<b>13.905.100</b>	<b>(25.858.830)</b>	<b>524.925.280</b>

	31 Desember 2019/December 31, 2019				31 Desember 2019/ December 31, 2019
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/ Adjustment due to changes in tax rate	
Imbalan pasca kerja	2.067.955.750	(1.853.641.000)	1.175.500	-	215.490.250
<b>Jumlah</b>	<b>2.067.955.750</b>	<b>(1.853.641.000)</b>	<b>1.175.500</b>	<b>-</b>	<b>215.490.250</b>



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 13. PERPAJAKAN (lanjutan)

## 13. TAXATION (continued)

## c. Administrasi

Peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia mengharuskan Perusahaan yang berada di dalam negeri untuk menyampaikan surat pemberitahuan tahunan pajak penghasilan badan masing-masing berdasarkan perhitungan sendiri.

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, Direktorat Jendral Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

## d. Perubahan tarif pajak

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No.1 2020") tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk menangani pandemi Coronavirus disease 2019 ("COVID-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan
- tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

Aset pajak tangguhan per 31 Desember 2020 telah dihitung dengan memperhitungkan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada saat realisasi.

## c. Administration

The taxation laws of Indonesia require that the Company and its local subsidiaries to submit their respective annual corporate income tax return on the basis of selfassessment.

Under the prevailing tax regulations, the Directorate General of Taxation ("DGT") may assess or amend taxes within five years from the time the tax becomes due.

## d. Tax rates changes

On 31 March 2020, the Indonesian Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the Coronavirus disease ("COVID-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years, and
- corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year.

Deferred tax assets as at December 31, 2020 have been calculated taking into account tax rates expected to be prevailing at the time they realise.

## 14. UTANG USAHA

## 14. TRADE PAYABLES

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Pihak ketiga</b>			<b>Third parties</b>
APAC Realty Limited	185.359.893	77.169.857	APAC Realty Limited
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	11.733.464	12.800.377	Others (each below 50 million)
<b>Jumlah</b>	<b>197.093.357</b>	<b>89.970.234</b>	<b>Total</b>

Seluruh utang usaha dicatat dalam mata uang Rupiah.

All trade payables are recorded in Rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Perusahaan atas utang usaha.

There was no collateral provided by the Company for the trade payables

## 15. UTANG LAIN-LAIN

## 15. OTHER PAYABLES

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Pihak ketiga</b>			<b>Third parties</b>
Eddy Gunawan	74.100.000	-	Eddy Gunawan
PT Award Global Infinity	-	125.000.000	PT Award Global Infinity
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	21.976.159	6.642.768	Others (each below 50 million)
<b>Jumlah</b>	<b>96.076.159</b>	<b>131.642.768</b>	<b>Total</b>

Seluruh utang lain-lain dicatat dalam mata uang Rupiah serta tidak dikenakan jaminan dan bunga.

All other payables are recorded in Rupiah and are not subject to collateral and interest.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**16. UTANG AKRUAL**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>
Operasional	51.283.318
<b>Jumlah</b>	<b><u>51.283.318</u></b>

**16. ACCRUED PAYABLES**

	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
Operasional	42.394.989	Operasional
<b>Jumlah</b>	<b><u>42.394.989</u></b>	<b>Total</b>

**17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>
Waralaba	2.030.304.868
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.030.304.868</u></b>
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam satu tahun	781.342.748
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b><u>1.248.962.120</u></b>

**17. UNEARNED REVENUE**

	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
Waralaba	2.093.838.202	Franchise
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.093.838.202</u></b>	<b>Total</b>
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam satu tahun	796.424.242	Less current portion
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b><u>1.297.413.960</u></b>	<b>Total long term portion</b>

Pendapatan diterima dimuka merupakan pembayaran penuh yang diterima Perusahaan dari member waralaba atas pemakaian nama atau merek dalam melaksanakan bisnisnya, namun ditangguhkan pengakuannya sesuai dengan periode substansi perjanjian yang relevan.

Unearned revenue is the full payment received by the Company from the franchise member for the use of the name or brand in carrying out its business, but its recognition is deferred in accordance with the period of the substance of the relevant agreement.

**18. JAMINAN**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>
Anggota waralaba	605.000.000
Lain-lain	11.200.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>616.200.000</u></b>

**18. DEPOSIT**

	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
Anggota waralaba	792.250.000	Member franchise
Lain-lain	-	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>792.250.000</u></b>	<b>Total</b>

Jaminan anggota waralaba merupakan uang jaminan yang harus dibayarkan oleh anggota waralaba "ERA" saat menjalin kerja sama dengan Perusahaan.

Member franchise deposit is a security deposit that must be paid by an "ERA" franchise member when cooperating with the Company.

**19. UTANG BANK**

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>
PT Bank Central Asia Tbk	917.618.625
<b>Jumlah</b>	<b><u>917.618.625</u></b>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	734.094.900
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b><u>183.523.725</u></b>

**19. BANK LOANS**

	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
PT Bank Central Asia Tbk	1.651.713.525	PT Bank Central Asia Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.651.713.525</u></b>	<b>Total</b>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	734.094.900	Less current maturities
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b><u>917.618.625</u></b>	<b>Total long term maturities</b>

Berdasarkan perjanjian kredit No.123 pada tanggal 29 Maret 2012, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk dengan jumlah maksimum sebesar Rp7.340.949.000 dikenakan tingkat efektif bunga 11% per tahun dan jangka waktu pinjaman 120 bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani. Fasilitas kredit berjangka 10 tahun ini ditujukan untuk pembelian 2 (dua) unit ruang perkantoran The City Center (TCC) Batavia yang terletak di Jl. K.H. Mas Mansyur, Jakarta dan dijamin dengan fasilitas yang dibiayai.

Based on credit agreement No. 123 dated March 29, 2012, the Company obtained investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk with maximum amount of Rp7,340,949,000, effective interest rate of 11% per annum and time period of loans for 120 months since the agreement was signed. The loan is used for purchase 2 (two) units office room The City Center (TCC) at Jl. K.H. Mas Mansyur, Jakarta, which is secured by fiduciary right over the related facilities.

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**19. UTANG BANK (lanjutan)**

Pembatasan penting dalam perjanjian fasilitas pinjaman ini adalah :

- Memperoleh pinjaman uang/kredit baru dari pihak lain dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung atau penjamin;
- Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya;
- Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran atau likuidasi, mengubah status kelembagaan.

Beban bunga untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, masing-masing sebesar Rp159.251.863 dan Rp254.479.860, yang dicatat pada bagian "beban keuangan" dalam pendapatan (beban) lain-lain (Catatan 28).

Tidak terdapat rasio keuangan yang disyaratkan oleh PT Bank Central Asia Tbk atas pinjaman tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang dipersyaratkan oleh pihak Bank.

Pembayaran kembali fasilitas pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp734.094.900.

**20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA****Imbalan pasti**

Perusahaan memberikan imbalan kerja kepada karyawan berdasarkan peraturan Perusahaan berdasarkan peraturan Perusahaan dan sesuai dengan Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan mengakui liabilitas imbalan pasca kerja karyawan sesuai dengan PSAK 24 "Imbalan Kerja".

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

**Risiko tingkat bunga**

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

**Risiko gaji**

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Pada bulan Maret 2019, sehubungan dengan beralihnya kepemilikan Perusahaan, Perusahaan telah membayarkan pesangon/liabilitas pasca kerja kepada seluruh karyawan yang berhak sesuai dengan Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Jumlah karyawan yang berhak pada saat penyelesaian adalah sebanyak 37 karyawan, dengan total pembayaran sebesar Rp11.209.702.000. Selanjutnya liabilitas imbalan pasca kerja dihitung mulai dari masa kerja yang baru, yaitu 1 April 2019.

**19. BANK LOANS (continued)**

The major covenant of this facility include the following :

- Enter into an agreement with another party that contains new loan and/or offers/collateralize in any way the assets of the debtor/other parties;
- Provide loan facility to other parties; included to affiliated companies;
- Changing In capital structure such as merger, spin-off acquisition, and declare dissolutions.

Interest expense for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp159,251,863 and Rp254,479,860, respectively, which was recorded under "finance expenses" in the other income (expense) (Note 28).

There is no financial ratio required by PT Bank Central Asia Tbk for the loan.

As of December 31, 2020 and 2019, the Company has complied with all the covenants as required by the Bank.

Repayment of loan facilities for the years ended December 31, 2020 and 2019 are amounted to Rp734,094,900, respectively.

**20. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS****Defined benefits plan**

The Company provides employees service entitlements based on the Company's regulations and on the Labor Law No. 13 year 2003 and recognizes the liability for employee benefits as accounted for in accordance with the PSAK 24 "Employee Benefits".

The defined benefit pension plan typically expose the Company to actuarial risks such as: interest rate risk and salary risk.

**Interest risk**

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

**Salary risk**

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

In March 2019, in connection with the transfer of ownership of the Company, the Company paid severance pay/post-employment liabilities to all eligible employees in accordance with Labor Law No. 13 year 2003. The number of eligible employees at the time of settlement is 37 employees, with a total payment of Rp11,209,702,000. Furthermore, the post-employment benefits liability is calculated subsequently starting from the new service period, which is April 1, 2019.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)****20. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (continued)**

Liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, dihitung oleh aktuaris independen PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, dalam laporannya No. 0627/ST-FA-PSAK24-ERAG/III/2021 tanggal 3 Maret 2021 dengan menggunakan metode "projected unit credit" dan asumsi-asumsi sebagai berikut:

The post employment benefit liability as of December 31, 2020 and 2019, is calculated by an independent actuary of PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, on his report No. 0627/ST-FA-PSAK24-ERAG/III/2021 dated March 3, 2021 using the "projected unit credit" method and the following assumptions:

	<b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>	<b>31 Desember 2019/ December 31, 2019</b>	
Tingkat diskonto	6,60%	7,80%	Discount rate
Tingkat kenaikan upah	10,00%	10,00%	Salary increment age
Usia pensiun normal	56 tahun/years	55 tahun/years	Normal pension age
Tingkat kematian	TMI IV (2019)	TMI III (2011)	Mortality table
Tingkat cacat	10% dari TMI-IV	10% dari TMI-III	Disability rate
Jumlah karyawan yang berhak	24	25	Number of entitled employees
Beban imbalan kerja neto:			Net employee benefit expense:
	<b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>	<b>31 Desember 2019/ December 31, 2019</b>	
Biaya jasa kini	1.146.555.000	866.609.000	Current service costs
Biaya jasa lalu	-	(495.169.000)	Past service costs
Biaya bunga	84.842.000	238.168.000	Interest costs
(Keuntungan) kerugian aktuarial imbalan kerja jangka panjang lainnya	4.461.000	489.000	(Gain) loss actuarial other long term benefit
<b>Jumlah</b>	<b>1.235.858.000</b>	<b>610.097.000</b>	<b>Total</b>

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the post-employment benefits liabilities are as follows:

	<b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>	<b>31 Desember 2019/ December 31, 2019</b>	
Saldo awal tahun	861.961.000	8.271.823.000	Balance at beginning of the year
Penyisihan tahun berjalan	1.235.858.000	610.097.000	Provision during the year
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	3.185.041.000	Effect of settlement on present value of defined benefit obligation
Pembayaran selama tahun berjalan	-	(11.209.702.000)	Payments during the year
(Keuntungan) kerugian aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	63.205.000	4.702.000	(Gain) loss actuarial recognized in other comprehensive income
<b>Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan</b>	<b>2.161.024.000</b>	<b>861.961.000</b>	<b>Liabilities recognized in the statement of financial position</b>

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Movement in the other comprehensive income are follows:

	<b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>	<b>31 Desember 2019/ December 31, 2019</b>	
Saldo awal tahun	264.133.000	268.835.000	Balance at beginning of the year
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	(63.205.000)	(4.702.000)	Gain (loss) actuarial recognized in other comprehensive income
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>200.928.000</b>	<b>264.133.000</b>	<b>Balance at end of the year</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019  
serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019  
and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

## 20. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (continued)

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements in present value of the defined benefit obligation are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Saldo awal tahun	861.961.000	8.271.823.000	Balance at beginning of the year
Biaya jasa kini	1.146.555.000	866.609.000	Current service costs
Biaya jasa lalu	-	(495.169.000)	Past service costs
Biaya bunga	84.842.000	238.168.000	Interest costs
(Keuntungan) kerugian aktuarial imbalan kerja jangka panjang lainnya	4.461.000	489.000	(Gain) loss actuarial other long term benefit
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	3.185.041.000	Effect of settlement on present value of defined benefit obligation
Pembayaran selama tahun berjalan	-	(11.209.702.000)	Payments during the year
(Keuntungan) kerugian aktuarial dari:			Actuarial (gain) loss from:
Perubahan asumsi demografi	(330.000)	-	
Perubahan asumsi keuangan	143.646.000	34.156.000	Changes in financial assumption
Perubahan penyesuaian pengalaman	(80.111.000)	(29.454.000)	Experience adjustment
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>2.161.024.000</b>	<b>861.961.000</b>	<b>Balance at end of the year</b>

Analisa sensitivitas dari perubahan satu poin persentase dalam tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis of a one-percentage point change in discount rate and salary increase rate to present value of benefit obligation is as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Perubahan pada tingkat diskonto</b>			<b>Changes in discount rate</b>
<u>Kenaikan</u>			<u>Increase</u>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	2.016.455.000	800.607.000	Present value of benefit obligation
<u>Penurunan</u>			<u>Decrease</u>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	2.324.638.000	931.598.000	Present value of benefit obligation
<b>Perubahan pada tingkat kenaikan gaji</b>			<b>Changes in salary increase rate</b>
<u>Kenaikan</u>			<u>Increase</u>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	2.321.986.000	930.942.000	Present value of benefit obligation
<u>Penurunan</u>			<u>Decrease</u>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	2.015.949.000	800.001.000	Present value of benefit obligation

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pascakerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode pelaporan) telah diterapkan seperti dalam penghitungan liabilitas imbalan pascakerja.

The sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the post-employment benefits liabilities to significant actuarial assumptions, the same method (present value of the defined benefits liabilities calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the post-employment benefits liabilities.

Analisis jatuh tempo yang diharapkan dari manfaat pensiun yang tidak terdiskonto adalah sebagai berikut:

Expected maturity analysis of undiscounted pension benefits are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Kurang dari 1 tahun	489.529.000	41.221.000	Less than 1 year
Lebih dari 1 - 2 tahun	15.100.000	449.646.000	More than 1 - 2 years
Lebih dari 2 - 5 tahun	106.305.000	77.054.000	More than 2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	27.275.080.000	29.278.691.000	More than 5 years

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)**

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas program pensiun imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah 11,76 dan 12,64 tahun.

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan imbalan kerja untuk seluruh karyawan tetap telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

**20. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (continued)**

The weighted average duration of the defined benefit pension obligation as of December 31, 2020 and 2019 was 11.76 and 12.64 years, respectively.

Management believes that the provision for employee benefits is sufficient in accordance with the requirements of Labor Law No. 13 year 2003.

**21. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

**21. SHARE CAPITAL**

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2020 as follows:

Nama pemegang saham	31 Desember 2020/December 31, 2020			Name of shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	
PT Realti Indo Mandiri	899.999.900	99,99999%	8.999.999.000	PT Realti Indo Mandiri
PT Realti Jaya Abadi	100	0,00001%	1.000	PT Realti Jaya Abadi
<b>Modal ditempatkan dan disetor</b>	<b>900.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>Issued and paid-up capital</b>

Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 27 tanggal 10 September 2020 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0062391.AH.01.02 tanggal 10 September 2020, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui perubahan nilai nominal saham semula sebesar Rp20 menjadi sebesar Rp10.

Based on Notarial Deed No. 27 dated September 10, 2020 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., have been approved by the Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0062391.AH.01.02 dated September 10, 2020, the Company's shareholders has approved the change par value of shares from Rp20 to Rp10.

Berdasarkan pernyataan keputusan Pemegang Saham Perusahaan yang disebutkan dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 83 tanggal 23 Maret 2020, para pemegang saham menyetujui penurunan modal dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp66.000.000.000 menjadi Rp36.000.000.000 yang terdiri dari masing-masing 3.300.000.000 dan 1.800.000.000 lembar saham dan penurunan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan yang semula sebesar Rp18.000.000.000 menjadi Rp9.000.000.000 yang terdiri dari masing-masing 900.000.000 saham dan 450.000.000 saham dengan nilai nominal Rp20, sehingga terjadi penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp9.000.000.000 melalui penarikan kembali atas 450.000.000 lembar saham seri B milik PT Realti Indo Mandiri yang bertujuan untuk menutup defisit Perusahaan serta menyetujui penghapusan klasifikasi atas saham-saham dalam Perusahaan. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03.0229401 tanggal 24 Mei 2020.

Based on the statement of the General Meeting of Shareholders of the Company in notarial deed of Jose Dima Satria, S.H. M.Kn., No. 83 dated March 23, 2020, the shareholders give their approval on the decrease in the Company's share authorized from previously Rp66,000,000,000 to Rp36,000,000,000, consisting of 3.300,000,000 and 1.800,000,000 shares, respectively and decrease in the Company's issued and paid-up capital from previously Rp18,000,000,000 to Rp9,000,000,000, consisting of 900,000,000 and 450,000,000 shares, respectively, with nominal amount Rp20, therefore the issued and paid-up capital decreased to Rp9,000,000,000 through the withdrawal of 450,000,000 series B shares owned by PT Realti Indo Mandiri which aims to cover the Company's deficit and approved the abolition of classification of shares in the Company's. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-AH.01.03.0229401 dated May 24, 2020.

Berdasarkan pernyataan keputusan rapat perubahan anggaran dasar Perusahaan yang disebutkan dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 55 tanggal 16 Maret 2020, para pemegang saham menyetujui perubahan klasifikasi atas saham dalam Perusahaan menjadi klasifikasi atau seri saham sebagai berikut:

Based on the statement of the General Meeting of Shareholders of the Company in notarial deed of Jose Dima Satria, S.H. M.Kn., No. 55 dated March 16, 2020, the shareholders give their approval on the change in classification of shares in the Company to classification or series of shares as follows:

- Saham seri A yaitu saham biasa atas nama, yang dimiliki oleh PT Realti Indo Mandiri dan PT Realti Jaya Abadi masing-masing sebesar Rp8.999.999.000 dan Rp1.000 yang terdiri dari masing-masing 449.999.950 dan 50 lembar saham.
- Saham seri B yaitu saham yang dapat ditarik kembali oleh Perusahaan, yang dimiliki oleh PT Realti Indo Mandiri sebesar Rp9.000.000.000 yang terdiri dari 450.000.000 lembar saham.

- Series A shares are registered common shares, owned by PT Realti Indo Mandiri dan PT Realti Jaya Abadi amounting to Rp8,999,999,000 and Rp1,000 consisting of 449,999,950 and 50 shares, respectively.

- Series B shares are callable shares by the Company's, owned by PT Realti Indo Mandiri amounting to Rp9,000,000,000 consisting of 450,000,000 shares.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03.0153703 tanggal 19 Maret 2020.

The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-AH.01.03.0153703 dated March 19, 2020.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 21. MODAL SAHAM (lanjutan)

## 21. SHARE CAPITAL (continued)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2019 as follows:

31 Desember 2019/December 31, 2019				
Nama pemegang saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Name of shareholders
PT Realti Indo Mandiri	899.999.950	99,99999%	17.999.999.000	PT Realti Indo Mandiri
PT Realti Jaya Abadi	50	0,00001%	1.000	PT Realti Jaya Abadi
<b>Modal ditempatkan dan disetor</b>	<b>900.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>Issued and paid-up capital</b>

Berdasarkan pernyataan keputusan Pemegang Saham Perusahaan yang disebutkan dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 64 tanggal 18 Februari 2019, para pemegang saham menyetujui, pengalihan saham dari pemegang saham lama kepada PT Realti Indo Mandiri sebanyak 16.499.999 lembar saham dan kepada PT Realti Jaya Abadi sebanyak 1 lembar saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0108873 tanggal 21 Februari 2019.

Based on the statement of the General Meeting of Shareholders of the Company in notarial deed of Jose Dima Satria, S.H. M.Kn., No. 64 dated February 18, 2019, the shareholders agreed the transfer of shares from old shareholders to PT Realti Indo Mandiri of 16,499,999 shares and to PT Realti Jaya Abadi of 1 share. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-AH.01.03.0108873 dated February 21, 2019.

Berdasarkan pernyataan keputusan Pemegang Saham Perusahaan yang disebutkan dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 152 tanggal 28 Agustus 2019, para pemegang saham setuju untuk pemecahan nilai nominal saham Perusahaan (*stock split*) yang semula bernilai Rp1.000 per lembar saham menjadi Rp20 per lembar saham, dan menyetujui peningkatan modal disetor Perusahaan dari yang semula Rp16.500.000.000 menjadi Rp18.000.000.000 sehingga terjadi peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp1.500.000.000, yang seluruhnya diambil dan disetor penuh oleh PT Realti Indo Mandiri dengan harga saham sebesar Rp10.000.000.000, selisih harga saham dengan nilai nominal saham sebesar Rp8.500.000.000 dicatat oleh Perusahaan sebagai Tambahan Modal Disetor. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0322311 tanggal 29 Agustus 2019.

Based on the statement of the General Meeting of Shareholders of the Company in notarial deed of Jose Dima Satria, SH, M.Kn., No. 152 dated August 28, 2019, the shareholders agreed to conduct stock split of the Company's shares from previously Rp1,000 per share to be Rp20 per share and give approval on the increase of the Company's issued and paid-up capital from previously Rp16,500,000,000.00 to Rp18,000,000,000 therefor the issued and paid-up capital increased to Rp1,500,000,000, fully paid and issued by PT Realti Indo Mandiri at share price of Rp10,000,000,000. The difference in share price and par value of share amounted to Rp8,500,000,000 are recorded as Additional Paid-in Capital. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-AH.01.03.0322311 dated August 29, 2019.

Peningkatan modal dilakukan oleh pemegang saham dengan tujuan untuk membayar pesangon yang harus dilakukan oleh Perusahaan yang berkaitan dengan bergantinya kepemilikan Perusahaan di tahun 2019.

Increasing paid up capital by shareholder by capital injection for severance settlement due to the changes of Company's ownership in 2019.

## 22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

## 22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Kelebihan penerimaan di atas nilai nominal saham (Catatan 21)	8.500.000.000	8.500.000.000	Excess of proceeds from issuance of share capital over par value (Notes 21)
Penurunan modal (Catatan 21 dan 37)	9.000.000.000	-	Decrease in capital (Note 21 and 37)
<b>Saldo akhir</b>	<b>17.500.000.000</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>Ending balance</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 23. DEFISIT

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Saldo awal	(10.969.394.609)	(8.633.316.827)	Beginning balance
Laba (rugi) tahun berjalan	1.532.550.576	(2.336.077.782)	Profit (loss) for current year
<b>Saldo akhir</b>	<b>(9.436.844.033)</b>	<b>(10.969.394.609)</b>	<b>Ending balance</b>

## 24. PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 20)	200.928.000	264.133.000	Actuarial gain (loss) of post employment benefits (Note 20)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	(44.204.160)	(66.033.250)	Deferred tax benefits (expenses)
<b>Saldo akhir</b>	<b>156.723.840</b>	<b>198.099.750</b>	<b>Ending balance</b>

## 25. PENDAPATAN

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Marketing and technical fee (MTF)	10.559.976.558	10.214.197.861	Marketing and technical fee (MTF)
Komisi	2.814.177.979	8.206.049.417	Commission
Waralaba	1.303.733.708	3.094.648.348	Franchise
Royalti	1.173.330.941	1.134.910.855	Royalty
Lain-lain	250.109.091	513.890.909	Others
<b>Jumlah</b>	<b>16.101.328.277</b>	<b>23.163.697.390</b>	<b>Total</b>

Waralaba terdiri dari pendapatan atas kontrak waralaba serta iuran tahunan.

Franchise consists of revenues from franchise contracts and annual fees.

Tidak ada pendapatan dari pihak tertentu yang melebihi 10% dari total pendapatan bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

There was no revenue from individual customer exceeded 10% of total net revenue for the years ended December 31 2020 and 2019.

## 26. BEBAN LANGSUNG

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Komisi	1.767.861.910	6.256.246.776	Commission
Royalti	469.332.377	453.964.344	Royalty
Waralaba	174.745.838	334.708.709	Franchise
Lain-lain	157.244.319	346.453.348	Others
<b>Jumlah</b>	<b>2.569.184.444</b>	<b>7.391.373.177</b>	<b>Total</b>

Tidak ada beban langsung kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari total pendapatan bersih untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

There was no direct cost to individual customer exceeded 10% of total net revenue for the years ended December 31, 2020 and 2019.



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Gaji dan tunjangan	6.398.134.904	6.782.465.949	Salary and allowances
Pemasaran	1.261.348.152	1.716.294.070	Marketing
Imbalan pasca kerja (Catatan 20)	1.235.858.000	610.097.000	Employee benefits (Note 20)
Beban pajak	878.666.446	886.547.701	Tax expenses
Penyusutan (Catatan 10)	568.711.771	567.423.773	Depreciation (Note 10)
Utilitas	349.262.317	347.296.215	Utility
Asuransi	306.815.271	252.657.747	Insurance
Transportasi	239.498.428	213.212.365	Transportation
Pemeliharaan	196.539.462	284.667.601	Maintenance
Beban kantor	183.992.422	178.855.105	Office expenses
Amortisasi (Catatan 11)	19.620.500	19.620.500	Amortization (Note 11)
Lain-lain	283.920.022	131.796.684	Others
<b>Jumlah</b>	<b>11.922.367.695</b>	<b>11.990.934.708</b>	<b>Total</b>

## 28. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Pendapatan lain-lain</b>			<b>Others income</b>
Sponsorship	476.669.758	634.047.832	Sponsorship
Jasa giro	326.780.916	95.688.978	Interest bank
<b>Sub jumlah</b>	<b>803.450.674</b>	<b>729.736.810</b>	<b>Sub total</b>
<b>Beban lain-lain</b>			<b>Others expense</b>
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	(3.185.041.000)	Effect of settlement on present value of defined benefit obligation
(Kerugian) atas pengalihan properti investasi	(45.567.273)	(189.517.953)	Loss on transfer of investment property
Beban keuangan	(159.251.863)	(254.479.860)	Finance expense
Lain-lain	(113.033.841)	(52.544.055)	Others
<b>Sub jumlah</b>	<b>(317.852.977)</b>	<b>(3.681.582.868)</b>	<b>Sub total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>485.597.697</b>	<b>(2.951.846.058)</b>	<b>Total</b>

## 29. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

Seperti diungkapkan pada Catatan 21, pada tanggal 10 September 2020, Perusahaan mengubah nilai nominal sahamnya yang semula bernilai Rp20 per lembar saham menjadi Rp10 per lembar saham. Sesuai dengan PSAK 56 "Laba Per Saham", dalam pemecahan saham, saham biasa diterbitkan kepada pemegang saham yang ada tanpa imbalan tambahan. Oleh karena itu, jumlah saham biasa yang beredar sebelum pemecahan saham disesuaikan dengan perubahan tersebut seolah-olah peristiwa tersebut terjadi pada permulaan dari periode sajian paling awal.

## 29. BASIC EARNING PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing profit (loss) current year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

As disclosed in Note 21, on September 10, 2020 the Company changed the par value of its shares from previously Rp20 per share to be Rp10 per share. In accordance with PSAK 56 "Earnings Per Share", on stock split, the common shares issued to the existing shareholders without any additional compensation. Therefore, the amount of outstanding common shares before stock split are adjusted to the changes as if the event occurred at the beginning of the earliest serving period.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. LABA PER SAHAM DASAR (lanjutan)****29. BASIC EARNING PER SHARE (continued)**

Jumlah rata-rata tertimbang saham yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar setiap tahun yang disajikan dalam laporan keuangan telah disesuaikan untuk mencerminkan pengaruh dari pemecahan nilai nominal saham.

The weighted average number of shares for the computation of basic earnings per share for each year presented in the financial statements has been adjusted to reflect the effect of the stock split.

Perhitungan laba (rugi) per lembar saham dasar adalah sebagai berikut:

The calculation of basic earnings per share (EPS) are as follows:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	1.532.550.576	(2.336.077.782)	Profit (loss) attributable to owners of the Company
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar - dasar dan dilusian	<u>1.125.000.000</u>	<u>1.712.500.000</u>	Weighted average number of ordinary outstanding - basic and diluted
Laba (rugi) per saham - dasar dan dilusian	<u><u>1,36</u></u>	<u><u>(1,36)</u></u>	Earnings (loss) per share - basic and diluted

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang bersifat dilutif sehingga tidak ada dampak dilusian pada perhitungan laba per saham.

The Company id not have any dilutive potential shares, as such, there was no dilutive impact to the calculation of earnings per share.

**30. INFORMASI PIHAK BERELASI****30. RELATED PARTIES INFORMATION****a. Sifat pihak berelasi**

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

**a. The nature of related parties**

The nature of relationship and transactions with related parties are as follows:

<u>Pihak berelasi/Related parties</u>	<u>Hubungan/Relationship</u>	<u>Sifat transaksi/Nature of transaction</u>
PT Realti Indo Mandiri	Pemegang saham/Shareholders	Piutang lain-lain/Other receivables

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Transactions with related parties are carried out with conditions equivalent to those applicable in reasonable transactions.

**b. Transaksi dan saldo dengan pihak berelasi**

Perusahaan mempunyai saldo piutang lain-lain pihak berelasi sebagaimana diungkapkan dalam catatan 7 atas laporan keuangan. Persentase terhadap total aset adalah sebagai berikut:

**b. Transactions and balances with related parties**

The Company has a balance of other receivables with related parties as disclosed in note 7 to financial statements. Percentage of total assets as follows:

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
PT Realti Indo Mandiri	-	8.775.760.548	PT Realti Indo Mandiri
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>8.775.760.548</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah aset</b>	<b>24.033.756.766</b>	<b>23.066.639.875</b>	<b>Total assets</b>
<b>% terhadap jumlah aset</b>	<b>-</b>	<b>38,05%</b>	<b>% of total assets</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya cadangan kerugian penurunan nilai.

Management believe that all the non-trade receivables to related parties can be collected. Hence there is no impairment provision.

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. INFORMASI PIHAK BERELASI (lanjutan)****30. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)****c. Kompensasi personal manajemen kunci**

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp2.930.159.804 dan Rp2.845.944.198.

**c. Key management personnel compensation**

Salaries and other compensation benefits to the Company's Board of Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp2,930,159,804 and Rp2,845,944,198, respectively.

**31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN****31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT****a. Manajemen risiko keuangan**

Perusahaan memiliki beberapa eksposur risiko yaitu risiko suku bunga, risiko mata uang, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko harga komoditas yang berasal dari kegiatan usaha normal. Manajemen secara berkelanjutan memonitor proses manajemen risiko Perusahaan untuk meyakinkan keseimbangan antara risiko dan pengendaliannya. Kebijakan dan sistem manajemen risiko secara teratur dikaji untuk merefleksikan adanya perubahan dari kondisi pasar serta aktivitas Perusahaan.

**a. Financial risk management**

The Company is exposed to interest rate risk, currency risk, credit risk, liquidity risk and commodity price risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and Company's activities.

**i. Risiko suku bunga**

Risiko suku bunga adalah risiko dimana arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

**i. Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

Eksposur atas risiko ini terutama terkait dengan utang bank (Catatan 19) yang seluruhnya dikenai suku bunga mengambang dimana perubahan suku bunga pasar akan berdampak secara langsung terhadap arus kas kontraktual Perusahaan dimasa datang.

This risk exposure mainly arise from bank loan (Note 19) which bear floating interest rates. Any changes in market interest rates would directly influence the future contractual cash flows of Company.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, jika suku bunga berubah sebesar 1% lebih tinggi/rendah, dengan semua variabel konstan, laba rugi Perusahaan akan menjadi lebih rendah/tinggi sebesar Rp9.176.186, hal ini timbul terutama sebagai hasil dari beban bunga yang lebih tinggi/rendah dari pinjaman dengan bunga yang diperoleh dari utang bank.

For the years ended December 31, 2020, if interest rate had been 1% higher/lower, with all variables held constant, the Company's profit or loss would have been Rp9,176,186 lower/higher, arising mainly as a results of higher/lower interest expense on loans with interest which obtained from bank loan.

**ii. Risiko nilai tukar mata uang asing**

Perusahaan tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Sebagian besar pendapatan dan beban Perusahaan dilakukan dalam mata uang Rupiah. Perusahaan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan penyesuaian pada harga yang diterapkan kepada konsumen.

**ii. Foreign exchange rate risk**

The Company is not exposed to the effects of foreign exchange rate fluctuations. Most of the Company's revenues and expenses are denominated in Rupiah. The Company manages exposure to foreign currencies by making adjustments to the price applied to the consumer.

**iii. Risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

**iii. Credit risk**

Credit risk refers to the risk of counterparties failing to meet its contractual liabilities resulting in losses to the Company.

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada piutang usaha dan piutang lain-lain, dan simpanan bank. Risiko kredit pada simpanan bank diperhitungkan minimal karena ditempatkan dengan institusi keuangan terpercaya yang telah memiliki catatan yang baik. Piutang usaha pihak ketiga ditempatkan pada pihak ketiga yang terpercaya dan memiliki catatan yang baik. Eksposur Perusahaan dan counterparties dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara counterparties yang telah disetujui oleh Direksi.

The Company's credit risk is primarily attached to accounts receivable and other receivables, and bank deposits. Credit risk on bank deposits is considered minimal because it is placed with trusted financial institutions that have good records. Third party trade receivables are placed on trusted third parties and have good records. The Company's exposure and counterparties are monitored continuously and the aggregate value of related transactions is spread among counterparties approved by the Board of Directors.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

The carrying amount of financial assets to the financial statements after deducting the allowance for losses reflects the Company's exposure to credit risk.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

## 31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

## a. Manajemen risiko keuangan (lanjutan)

## a. Financial risk management (continued)

## iv. Risiko likuiditas

## iv. Liquidity risk

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perusahaan akan kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangannya akibat kekurangan dana. Eksposur Perusahaan atas risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidaksesuaian profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds. The Company exposure to liquidity risk arises primarily from mismatch of the maturities of financial assets and liabilities.

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo dari liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2020:

The following table summarizes its maturity profile of the Company financial liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2020:

	31 Desember 2020/December 31, 2020			Jumlah/ Amount	
	< 1 tahun/years	1-2 tahun/years	> 2 tahun/years		
Utang usaha	197.093.357	-	-	197.093.357	Trade payables
Utang lain-lain	96.076.159	-	-	96.076.159	Other payables
Utang akrual	51.283.318	-	-	51.283.318	Accrued payables
Utang bank	734.094.900	183.523.725	-	917.618.625	Bank loan
<b>Jumlah</b>	<b>1.078.547.734</b>	<b>183.523.725</b>	<b>-</b>	<b>1.262.071.459</b>	<b>Total</b>

## 32. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

## 32. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, the Company has monetary assets denominated in foreign currencies as follows:

	31 Desember 2020/December 31, 2020		31 Desember 2019/December 31, 2019		
	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent	
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>
<b>Kas</b>					<b>Cash</b>
Euro (EUR)	554	9.603.492	554	8.638.423	Euro (EUR)
Dolar Amerika Serikat (USD)	8.608	121.415.926	8.608	119.659.894	United States Dollar (USD)
Dolar Australia (AUD)	11.447	123.294.648	11.447	111.479.124	Australian Dollar (AUD)
Dolar Singapura (SGD)	1.684	17.921.987	1.684	17.377.546	Singapore Dollar (SGD)
Ringgit Malaysia (MYR)	851	2.972.203	851	2.891.288	Malaysian Ringgit (MYR)
Dolar Hongkong (HKD)	7.080	12.880.927	7.080	12.639.216	Dollar Hongkong (HKD)
Yen Jepang (JPY)	426.849	58.252.723	426.849	54.622.415	Japanese Yen (JPY)
Korean Won (KRW)	2.100	27.237	2.100	25.221	Korean Won (KRW)
Vietnam Dong (VND)	4.300.000	2.623.000	4.300.000	2.580.000	Vietnam Dong (VND)
<b>Jumlah</b>		<b>348.992.143</b>		<b>329.913.127</b>	<b>Total</b>

## 33. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

## 33. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat yang mendekati nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan:

The following table sets out the carrying values, which approximate the fair values, of the Company's financial instruments:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Aset keuangan lancar</b>			<b>Current financial assets</b>
Aset yang dicatat sebesar nilai wajar atau biaya perolehan diamortisasi			Assets at fair value or amortized cost
Kas dan bank	16.618.182.777	6.222.912.790	Cash on hand and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	457.784.027	503.960.217	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak ketiga	-	81.862.153	Third parties
Pihak berelasi	-	8.775.760.548	Related parties
<b>Jumlah aset keuangan</b>	<b>17.075.966.804</b>	<b>15.584.495.708</b>	<b>Total financial assets</b>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019  
serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019  
and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 33. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)

## 33. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<b>Liabilitas keuangan jangka pendek</b>			<b>Current financial assets</b>
Liabilitas yang dicatat sebesar nilai wajar atau biaya perolehan diamortisasi			Liabilities at fair value or amortized cost
Utang usaha - pihak ketiga	197.093.357	89.970.234	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	96.076.159	131.642.768	Other payables - third parties
Utang akrual	51.283.318	42.394.989	Accrued expenses
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Current maturity of long-term liabilities
Utang bank	734.094.900	734.094.900	Bank loans
<b>Jumlah liabilitas keuangan jangka pendek</b>	<b>1.078.547.734</b>	<b>998.102.891</b>	<b>Total current financial liabilities</b>
<b>Liabilitas keuangan jangka panjang</b>			<b>Non-current financial liabilities</b>
Liabilitas yang dicatat sebesar nilai wajar atau biaya perolehan diamortisasi			Liabilities at fair value or amortized cost
Utang jangka panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam satu tahun:			Long-term liabilities net of current maturities:
Utang bank	183.523.725	917.618.625	Bank loans
<b>Jumlah liabilitas keuangan jangka panjang</b>	<b>183.523.725</b>	<b>917.618.625</b>	<b>Total non-current financial liabilities</b>
<b>Jumlah liabilitas keuangan</b>	<b>1.262.071.459</b>	<b>1.915.721.516</b>	<b>Total financial liabilities</b>

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan dan disajikan dalam total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*), bukanlah dalam penjualan yang dipaksakan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai tercatat dari instrumen keuangan Perusahaan telah mendekati nilai wajarnya.

Metode-metode dan asumsi-asumsi dibawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

## a. Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain pihak ketiga dan pihak berelasi, utang usaha dan utang lain-lain, utang akrual, utang bank jangka panjang-neto yang jatuh tempo dalam satu tahun) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

## b. Aset dan liabilitas keuangan jangka panjang

Instrumen keuangan jangka panjang terdiri dari utang bank jangka panjang-neto dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun.

Nilai wajar dari aset lain-lain dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan.

Nilai wajar dari kewajiban jangka panjang ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

The fair values of the financial assets and liabilities are defined and presented at the amounts at which the instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced sale or liquidation.

As of December 31, 2020 and 2019, the carrying values of the Company's financial instruments approximate their fair values.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

## a. Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash on hand and banks, trade receivables and other receivables from third and related parties, trade payables and other payables, accrued expenses, current maturities of long-term bank loans) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

## b. Long-term financial assets and liabilities

Long-term financial instruments consist of long-term bank loans-net net of current maturities.

Fair value of other assets is carried at historical cost because their fair values cannot be reliably measured. It is not practical to estimate the fair values of such assets because there are no fixed repayment terms although these are not expected to be settled within 12 months after the statement of financial position date.

The fair value of long-term debts is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**33. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)**

Perusahaan 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 baik secara langsung maupun tidak langsung.

Aset dan liabilitas keuangan diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar input level 3, kecuali aset keuangan kas dan bank dengan hirarki pengukuran nilai wajar input level 1.

**33. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)**

The company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:

- Level 1: Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.
- Level 3: Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair values are not based on observable market data.

Financial assets and liabilities measured using fair value measurement hierarchy level 3 inputs, except for cash on hand and banks using level 1 inputs.

**34. SEGMENT OPERASI**

Segmen operasi yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, Perusahaan saat ini melakukan kegiatan usaha jasa agen properti waralaba, royalti, jasa pengelolaan, dan komisi.

**34. OPERATION SEGMENT**

The segment reported operations in accordance with the information used by decision makers operational in order to allocate resources and evaluate performance of a segment of the operation the company currently conducting business activities such as property agent, franchise, royalty, management fee and commission.

	31 Desember 2020/December 31, 2020						
	Waralaba/ Franchise	Royalti/ Royalty	MTF/ MTF	Komisil/ Commission	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	1.303.733.708	1.173.330.941	10.559.976.558	2.814.177.979	250.109.091	16.101.328.277	Revenue
Beban langsung	(174.745.838)	(46.933.238)	(422.399.139)	(1.767.861.910)	(157.244.319)	(2.569.184.444)	Direct cost
<b>Laba kotor</b>	<b>1.128.987.870</b>	<b>1.126.397.703</b>	<b>10.137.577.419</b>	<b>1.046.316.069</b>	<b>92.864.772</b>	<b>13.532.143.833</b>	<b>Gross profit</b>
<b>Beban usaha</b>							<b>Operating expenses</b>
Administrasi dan umum						(10.661.019.544)	General and administrative
Pemasaran						(1.261.348.152)	Marketing
<b>Jumlah</b>						<b>(11.922.367.695)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba usaha</b>						<b>1.609.776.138</b>	<b>Operating profit</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>							<b>Other income (expenses)</b>
Pendapatan bunga						326.780.916	Interest income
Beban keuangan (Kerugian) atas pengalihan properti investasi						(159.251.863)	Finance expenses Loss on transfer of investment property
Lain-lain-bersih						363.635.917	Others - net
<b>Jumlah</b>						<b>485.597.697</b>	<b>Total</b>
<b>Laba sebelum pajak</b>						<b>2.095.373.835</b>	<b>Profit before tax</b>
Manfaat pajak penghasilan						(562.823.259)	Income tax benefit
<b>Laba setelah pajak</b>						<b>1.532.550.576</b>	<b>Profit after tax</b>
<b>Informasi lainnya</b>							<b>Others information</b>
Aset segmen						<b>24.033.756.766</b>	Segment assets
Liabilitas segmen						<b>6.813.876.959</b>	Segment liabilities

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 34. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

## 34. OPERATION SEGMENT (continued)

	31 Desember 2019/December 31, 2019					Jumlah/ Total	
	Waralaba/ Franchise	Royalti/ Royalty	MTF/ MTF	Komisil/ Commision	Lain-lain/ Others		
Pendapatan	3.094.648.348	1.134.910.855	10.214.197.861	8.206.049.417	513.890.909	23.163.697.390	Revenue
Beban langsung	(334.708.709)	(45.396.434)	(408.567.909)	(6.256.246.776)	(346.453.348)	(7.391.373.177)	Direct cost
<b>Laba kotor</b>	<b>2.759.939.639</b>	<b>1.089.514.421</b>	<b>9.805.629.952</b>	<b>1.949.802.641</b>	<b>167.437.561</b>	<b>15.772.324.213</b>	<b>Gross profit</b>
<b>Beban usaha</b>							<b>Operating expenses</b>
Administrasi dan umum						(10.274.640.638)	General and administrative
Pemasaran						(1.716.294.070)	Marketing
<b>Jumlah</b>						<b>(11.990.934.708)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba usaha</b>						<b>3.781.389.505</b>	<b>Operating profit</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>							<b>Other income (expenses)</b>
Pendapatan bunga						95.688.978	Interest income
Efek penyelesaian pada nilai kini kewajiban imbalan pasti						(3.185.041.000)	Effect of settlement on present value of defined benefit obligation
(Kerugian) atas pengalihan properti investasi						(189.517.953)	Loss on transfer of investment property
Beban keuangan						(254.479.860)	Finance expenses
Lain-lain-bersih						581.503.777	Others - net
<b>Jumlah</b>						<b>(2.951.846.058)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba sebelum pajak</b>						<b>829.543.447</b>	<b>Profit before tax</b>
Beban pajak penghasilan						(3.165.621.229)	Income tax expenses
<b>Rugi setelah pajak</b>						<b>(2.336.077.782)</b>	<b>Loss after tax</b>
<b>Informasi lainnya</b>							<b>Others information</b>
Aset segmen						23.066.639.875	Segment assets
Liabilitas segmen						7.337.934.734	Segment liabilities

## 35. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NON-KAS

## 35. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

Informasi tambahan atas laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas signifikan yang tidak mempengaruhi arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Additional information on cash flow statements relating to significant activities that do not affect cash flows for the years ended December 31, 2020 and 2019 are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Penurunan modal melalui penarikan kembali saham	9.000.000.000	-	Decrease in capital through share withdrawal
Pengalihan properti investasi melalui peningkatan piutang lain-lain	-	7.766.697.488	Transfer of investment property through increase of other receivables

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**35. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NON-KAS (lanjutan)****INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Perusahaan yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan non-kas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Perusahaan sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>
Saldo awal	1.651.713.525
Arus kas	<u>(734.094.900)</u>
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>917.618.625</u></b>

**35. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES (continued)****ADDITIONAL INFORMATION OF CASH FLOW**

The table below details changes in the Company's liabilities arising from financing activities, including cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Company's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
Saldo awal	2.385.808.425	Beginning balance
Arus kas	<u>(734.094.900)</u>	Cash flows
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>1.651.713.525</u></b>	<b>Ending balance</b>

**36. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING**

- Berdasarkan perjanjian "Electronic Realty Associates, INC Master Franchise Agreement For Indonesia" tertanggal 06 Juli 1991 antara Electronic Realty Associates, Inc. dengan Perusahaan sebagai pemegang hak waralaba ERA di Indonesia untuk 30 tahun.

Perubahan perjanjian waralaba terakhir pada tanggal 8 Februari 2019 antara APAC Realty Limited (APAC) dan PT Era Graharealty (PT ERA) yaitu pemberian hak waralaba induk eksklusif untuk merek "ERA" kepada PT ERA untuk teritori Indonesia selama 25 tahun. Peran pemberi waralaba induk berdasarkan MFA yang telah dialihkan beberapa kali, yang terakhir kepada APAC.

- Berdasarkan Akta Jual Beli No. 26 dan 27 tahun 2017 oleh Notaris Buntario Tigris Darmawa NG., S.H., S.E., M.H., Perusahaan melakukan pembelian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Komersial Bukan Hunian TCC Batavia Tower One, unit 8-05 dan 8-03, Jakarta Pusat masing-masing seluas 218,67 m<sup>2</sup> dan 164,84 m<sup>2</sup> dengan pembayaran masing-masing sebesar Rp5.435.931.733 dan Rp4.097.768.267.
- Sesuai dengan surat perjanjian yang dibuat tanggal 24 Juni 2019 antara PT Esa Realty Aditama, Moedjiyanto S. Tjahjono, PT Realty Jaya Abadi, PT Realty Indo Mandiri, dan PT Era Graharealty yang dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Saham tertanggal 18 November 2018 yang kemudian diubah dan dinyatakan kembali tanggal 29 Januari 2019 berkaitan dengan pengalihan aset yang dikecualikan dengan nilai sebesar Rp8.267.937.488 sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian tersebut. Pada tanggal 28 Januari 2020, Para Pihak sepakat mengamandemen Perjanjian tersebut untuk menghapus ketentuan dalam pengaturan mengenai Pengalihan Aset tersebut.
- Pada tanggal 28 Januari 2020, Perusahaan dan PT Realti Indo Mandiri sebagai pemegang saham pengendali Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Subrogasi. PT Realti Indo Mandiri telah sepakat untuk menggantikan posisi Perusahaan sebagai kreditur atas tagihan Perusahaan kepada Hendro Santoso Gondokusumo dan Moedjiyanto S. Tjahjono. yang timbul akibat dari transaksi pengalihan sejumlah aset Perusahaan. Perusahaan telah menerima pembayaran sebesar Rp8.267.937.488 dari PT Realti Indo Mandiri pada tanggal 28 Januari 2020. Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang tersebut dalam hal PT Realti Indo Mandiri tidak dapat menagih piutang tersebut kepada pihak ketiga.

**36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS**

- Based on "Electronic Realty Associates, INC Master Franchise Agreement For Indonesia" agreement dated July 06, 1991 between Electronic Realty Associates, Inc. with the Company as master franchise ERA in Indonesia for 30 years.

The last amendment agreement dated February 8, 2019 between APAC Realty Limited ("APAC") and PT Era Graharealty ("ERA") pursuant to which APAC has agreed to grant an exclusive master franchise rights of "ERA" brand to ERA for the territory of the Republic Indonesia for 25 years. The role of the master franchisor under the Initial MFA has also been assigned to other parties several times, lastly to APAC.

- Based on the Deed of Sale and Purchase No. 26 of 2017 by Notary Buntario Tigris Darmawa NG., S.H., S.E., M.H., The Company purchased right of ownership of non-residential commercial flat for TCC Batavia Tower One, units 8-05 and 8-03, Central Jakarta covering an area of 218.67 m<sup>2</sup> and 164.84 m<sup>2</sup> with payment of Rp5,435,931,733 and Rp4,097,768,267, respectively.
- Based on letter agreement dated on June 24, 2019 between PT Esa Realty Aditama, Moedjiyanto S. Tjahjono, PT Realty Jaya Abadi, PT Realty Indo Mandiri, and PT Era Graharealty regarding to the Conditional Share Purchase Agreement (CSPA) dated November 18, 2018 which was later amended and restated on 29 January 2019 due to transfer of excluded assets with a total value of Rp8,267,937,488 as stipulated in the agreement. On January 28, 2020, the parties agreed to amend that agreement to remove the provisions in the regulation concerning the Transfer of Assets.
- On January 28, 2020, the Company and PT Realti Indo Mandiri as the controlling shareholder of the Company signed a Subrogation Agreement. PT Realti Indo Mandiri has agreed to replace the Company's position as creditor for the Company's claims to Hendro Santoso Gondokusumo and Moedjiyanto S. Tjahjono arising from the transfer of the Company's assets. The Company has received payment amounted to Rp8,267,937,488 from PT Realti Indo Mandiri on January 28, 2020. Based on that agreement, the Company has no obligation to return the money in the event that PT Realti Indo Mandiri could not collect the receivables from third parties.



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 37. KEJADIAN PENTING SETELAH PERIODE PELAPORAN

## 37. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

- a. Sejak awal tahun 2020, pandemi virus Corona ("COVID-19") telah menyebar ke berbagai negara, termasuk Indonesia. Di awal bulan Maret 2020, Pemerintah Indonesia secara resmi mengumumkan kasus yang dikonfirmasi terjangkit COVID-19 di Indonesia. Selanjutnya, pandemi ini juga berimbas pada bisnis dan kegiatan perekonomian Perusahaan di beberapa aspek. Efek masa depan dari virus COVID-19 terhadap Indonesia dan Perusahaan masih belum dapat ditentukan saat ini. Peningkatan jumlah infeksi COVID-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan Perusahaan.

Dampak terhadap keuangan secara keseluruhan masih menjadi ketidakpastian dan belum dapat diperkirakan secara andal pada tanggal penerbitan laporan keuangan. Manajemen akan terus memonitor perkembangan penyebaran COVID-19 dan terus berusaha untuk meminimalkan dampaknya terhadap bisnis, posisi keuangan dan hasil operasi Perusahaan.

- b. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 110 tanggal 27 Januari 2021 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0005824.AH.01.02 tanggal 28 Januari 2021, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui keputusan sebagai berikut:
- Menyetujui untuk menegaskan kembali terkait penggunaan dana hasil penurunan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari yang sebelumnya bertujuan untuk menutup defisit Perusahaan menjadi sebagai tambahan modal disetor yang telah dimuat dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 4 Januari 2021. Laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 telah disesuaikan untuk mencerminkan perubahan tersebut.
  - Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp36.000.000.000 menjadi Rp36.100.000.000.
- c. Berdasarkan surat Relas Panggilan Sidang No. 01/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 13 Januari 2021, Perusahaan (Tergugat III) mendapatkan panggilan untuk menghadiri sidang sehubungan dengan surat gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Reinaldi Tamin (Penggugat I) dan Tessa Mahendra Tamin (Penggugat II). Manajemen berkeyakinan bahwa gugatan tersebut tidak berdampak material dan tidak berdasar yang disebabkan Perusahaan bukan merupakan pihak dalam transaksi yang menjadi sengketa.
- d. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 78 tanggal 8 Februari 2021 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0082115 tanggal 8 Februari 2021, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui keputusan sebagai berikut:
- Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan yang semula sebesar Rp9.000.000.000 menjadi sebesar Rp9.025.000.000 yang terdiri dari masing-masing 900.000.000 saham dan 902.500.000 saham dengan nilai nominal Rp10, sehingga terjadi peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp25.000.000, yang seluruhnya diambil dan disetor penuh oleh PT Realti Jaya Abadi.
  - Menegaskan susunan pemegang saham Perusahaan sebagai berikut:

- a. Since early 2020, the Coronavirus disease ("COVID-19") pandemic has spread across many countries including Indonesia. In early March 2020, the Indonesia Government officially announced the confirmed case of COVID-19 in Indonesia. Subsequently, this pandemic has also affected the business and economic activities of the Company to some extent. The future effects of the outbreak of COVID-19 virus to Indonesia and the Company are unclear at this time. A significant rise in the number of COVID-19 virus infections or prolongation of the outbreak may affect Indonesia and the Company.

The overall financial impact remains uncertain and cannot be reliably estimated at the date of issuance of the financial statements. Management will continue to monitor the progress of the spread of COVID-19 and continue to strive to minimize its impact on the business, financial position and results of operations of the Company.

- b. Based on Notarial Deed No. 110 dated January 27, 2021 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., have been approved by the Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0005824.AH.01.02 dated January 28, 2021, the Company's shareholders has approved the following decisions:
- Approved to reaffirmed the use of the proceeds from the decrease in the issued and paid-up capital of the Company, from previously designated to cover the Company's deficit to additional paid-in capital as stated in the Notary Deed of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 2 dated January 4, 2021. The financial statements as of December 31, 2020 have been adjusted to reflect the impact the change
  - Approved the Company's share authorized from Rp36,000,000,000 to Rp36,100,000,000.
- c. Based on the letter Court Summons No. 01/Pdt.G/2021/PN.Bdg. January 13, 2021, the Company (Defendant III) received a summons to attend a hearing in connection with the lawsuit against was filed by Reinaldi Tamin (Plaintiff I) and Tessa Mahendra Tamin (Plaintiff II). Management believes that the lawsuit has no material impact and groundless due to the Company is not part of the disputed transaction.
- d. Based on Notarial Deed No. 78 dated February 8, 2021 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., have been approved by the Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0082115 dated February 8, 2021, the Company's shareholders has approved the following decisions:
- Approved he increase of the Company's issued and paid-up capital from previously Rp9,000,000,000 to Rp9.025,000,000, consisting of 900,000,000 and 902.500.000 shares, respectively, with nominal amount Rp10, therefore the issued and paid-up capital increased to Rp25,000,000, fully paid and issued by PT Realti Jaya Abadi.
  - Assert the composition of the shareholders of the Company as follows:

Nama pemegang saham	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah/ Total	Name of shareholders
PT Realti Indo Mandiri	899.999.900	99,72%	8.999.999.000	PT Realti Indo Mandiri
PT Realti Jaya Abadi	2.500.100	0,28%	25.001.000	PT Realti Jaya Abadi
<b>Modal ditempatkan dan disetor</b>	<b>902.500.000</b>	<b>100%</b>	<b>9.025.000.000</b>	<b>Issued and paid-up capital</b>

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2020 and 2019

and for the years ended December 31, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**37. KEJADIAN PENTING SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)**

- e. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 76 tanggal 8 Februari 2021, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui Penawaran Umum sebanyak-banyaknya 189.973.700 saham dari modal yang ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal saham Rp10, yang terdiri dari penjualan 142.605.200 saham yang dimiliki oleh PT Realti Indo Mandiri dan penerbitan saham baru sebanyak 47.368.500 saham.
- f. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 139 tanggal 29 Maret 2021 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0019378.AH.01.02 tanggal 29 Maret 2021, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui perubahan status Perusahaan terbuka menjadi Perusahaan tertutup, sehubungan dengan penundaan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana.
- g. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn No. 149 tanggal 30 Maret 2021 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0019567.AH.01.02 tanggal 30 Maret 2021, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui keputusan sebagai berikut:
- Menyetujui perubahan status Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka dengan nama menjadi PT Era Graharealty Tbk.
  - Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana dan mencatatkan saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia (*Company Listing*) dan Penitipan Kolektif di Pasar Modal Indonesia.
- h. Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata, dalam rangka memenuhi penghidupan yang layak. PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan.

Perusahaan menetapkan estimasi tambahan atas cakupan program dana pensiun untuk mengakui liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 yang disyaratkan dalam PSAK 24: Imbalan Kerja menggunakan manfaat imbalan minimum yang diatur dalam UU 13/2003 (Catatan 3n) yang berlaku pada tanggal tersebut. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, Perusahaan masih mempelajari dampak dari penerapan PP 35/2021 tersebut yang akan direfleksikan dalam pelaporan keuangan Perusahaan periode berikutnya.

**38. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Laporan keuangan tersebut diterbitkan kembali disertai dengan beberapa perubahan dan tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan.

Penerbitan kembali laporan keuangan tersebut terkait dengan hal-hal sebagai berikut:

- a. Catatan 3 : Ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan - Catatan 3h
- b. Catatan 10 : Aset tetap
- c. Catatan 15 : Utang lain-lain

**37. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING PERIOD (continued)**

- e. Based on Notarial Deed No. 76 dated February 8, 2021 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., the Company's shareholders has approved Public Offering of a maximum of 189,973,700 shares of the issued and fully paid-up capital with a par value of shares Rp10, consisting of the sale of 142,605,200 shares owned by PT Realti Indo Mandiri and issuance of 47,368,500 new shares.
- f. Based on Notarial Deed No. 139 dated March 29, 2021 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., have been approved by the Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0019378.AH.01.02 dated March 29, 2021, the Company's shareholders has approved the change in status of the Company from a public Company to a private Company, following the postponement of the Company's plan to conduct an initial public offering.
- g. Based on Notarial Deed No. 149 dated March 30, 2021 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., have been approved by the Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0019567.AH.01.02 dated March 30, 2021, the Company's shareholders has approved the following decisions:
- Approved the change in status of the Company from a closed Company to a public Company under the name of PT Era Graharealty Tbk.
  - Approved the Company's plan to conduct an initial public offering and to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange (*Company Listing*) and Collective Custody in the Indonesian Capital Market.
- h. On February 2, 2021, the Government promulgated and enforced Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law no. 11/2020 concerning Job Creation (*Cipta Kerja*), which aims to create the widest possible employment opportunities for the Indonesian people evenly, in order to fulfill a decent living. PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain time (*non-permanent employees*), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be paid to employees.

The Company determined an additional provision on top of the coverage of the pension fund program to recognize employee benefits liabilities at December 31, 2020 as required in PSAK 24: Employee Benefits using the minimum benefit benefits stipulated in Law 13/2003 (Note 3n) effective at that date. Until the completion date of these financial statements, the Company is still getting understanding of the impact as a result of the implementation of PP 35/2021 which will be reflected in the Company's financial reporting for the next period.

**38. REISSUANCE OF FINANCIAL STATEMENTS**

In relation to the proposed initial public offering of the Company's shares, the Company has reissued its financial statements for the years ended December 31, 2020 and 2019. The financial statements have been reissued with several changes and additional disclosures in notes to the financial statements.

Those reissued financial statements are related to the following matters:

- a. Note 3 : Summary of significant accounting policies - Note 3h
- b. Note 10 : Fixed assets
- c. Note 15 : Other payables



**Kantor Kedudukan:**

TCC Batavia Tower One, Lantai 8, Suites 3-5  
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126  
Jakarta Pusat 10220  
Website: [www.eraindonesia.com](http://www.eraindonesia.com)  
Telp.:(021) 570 8000 / (021) 2967 5123  
Faks.:(021) 570 4776 / (021) 570 8082  
Email: [corsec@eraindonesia.com](mailto:corsec@eraindonesia.com)