

UNIT AUDIT INTERNAL

INTERNAL AUDIT UNIT

Direksi membutuhkan dukungan dalam menjaga kepatuhan dan keselarasan dalam pengelolaan perusahaan. Untuk itu sesuai dengan POJK No. 56/2015 dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 95/SKD/HRD/TPG/VII/2020 tanggal 16 Juli 2020 tentang Pengangkatan Auditor Internal, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal. Bertindak selaku Kepala Unit Audit Internal adalah Supriatna efektif mulai tanggal 16 Juli 2020.

PROFIL KEPALA UNIT AUDIT INTERNAL

SUPRIATNA,SE

Head of Internal Audit Unit

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 44 tahun dan berdomisili di Bogor. Beliau diangkat sebagai Kepala Unit Audit Internal sejak 16 Juli 2020. Gelar Sarjana di bidang Akuntansi beliau raih dari Universitas Pakuan, Bogor, pada tahun 2003.

Beliau sebelumnya mengemban jabatan sebagai *Head Accounting* di PT Trimitra Prawara Goldland antara tahun 2018 – 2020, *Supervisor Accounting* di PT Primer Globalindo antara tahun 2016 – 2018, *Supervisor Finance & Accounting* di PT Asia Protein antara tahun 2013 – 2016, *Supervisor Finance & Accounting* di PT. Sierad Produce, Tbk (*Head Office*) antara tahun 2008 – 2013, serta *Supervisor Internal Audit* di PT Sierad Produce, Tbk (*Divisi Breeding/Pembibitan*) antara tahun 2003 -2008.

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal

Piagam Unit Audit Internal Perseroan mengatur tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal, meliputi:

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 efektivitas dibidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;

The Board of Directors needs support in maintaining compliance and harmony in the management of the company. For that it is under POJK No. 56/2015 and based on the Decree of the Board of Directors No. 95 / SKD / HRD / TPG / VII / 2020 dated 16 July 2020 concerning the Appointment of an Internal Auditor, the Company has formed an Internal Audit Unit. Acting as the Head of the Internal Audit Unit is Supriatna effective from 16 July 2020.

PROFILE OF THE HEAD OF THE INTERNAL AUDIT UNIT

Indonesian citizen, currently 44 years old and domiciled in Bogor. He was appointed as Head of the Internal Audit Unit on July 16, 2020. He received a Bachelor's degree in Accounting from Pakuan University, Bogor, in 2003.

He previously held the position of Head Accounting at PT Trimitra Prawara Goldland between 2018 - 2020, Supervisor Accounting at PT Primer Globalindo between 2016 - 2018, Supervisor Finance & Accounting at PT Asia Protein between 2013 - 2016, Supervisor Finance & Accounting at PT Sierad Produce, Tbk (Head Office) between 2008 - 2013, as well as the Internal Audit Supervisor at PT Sierad Produce, Tbk (Breeding Division) between 2003-2008.

Duties and Responsibilities of the Internal Audit Unit

The Company's Internal Audit Unit Charter regulates the duties and responsibilities of the Internal Audit Unit, including:

1. Develop and implement an Annual Internal Audit plan;
2. Test and evaluate the implementation of internal control and risk management systems following Company policy;
3. Examining and assessing the efficiency and effectiveness of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other activities;

4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
6. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
7. Bekerja sama dengan Komite Audit;
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya;
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan;
10. Melaksanakan kegiatan *consulting* atas dasar permintaan dari Direksi dan/atau Manajemen Perseroan dalam rangka pencapaian tujuan Perseroan dengan melaksanakan *Good Corporate Governance*; dan
11. Senantiasa memelihara kompetensi anggota Unit Audit Internal dengan pengetahuan, keahlian, pengalaman serta pelatihan dan sumber lainnya yang relevan.

Fungsi Unit Audit Internal pada tahun 2020 belum berjalan secara optimal dan akan ditingkatkan kualitas pelaksanaannya pada tahun 2021.

Pengembangan Kompetensi Unit Audit Internal

Pengembangan kompetensi Unit Audit Internal pada tahun 2020 merupakan bagian dari pengembangan SDM secara menyeluruh, dan dapat dilihat pada bagian Profil Perusahaan dengan sub-bagian Sumber Daya Manusia

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL INTERNAL CONTROL SYSTEM

Perseroan memiliki Sistem Pengendalian Internal (SPI), sesuai dengan tujuannya yaitu:

1. Tujuan Operasional – Terciptanya aktivitas operasional yang efektif dan efisien, termasuk di dalamnya adalah menjaga aset perusahaan;
2. Tujuan Pelaporan – Terciptanya Laporan Keuangan yang akurat dan dapat dipercaya, baik untuk keperluan internal maupun eksternal perusahaan; dan
3. Tujuan Kepatuhan – Terciptanya kepatuhan terhadap setiap hukum dan peraturan yang berlaku.

Perseroan menilai bahwa sistem pengendalian internal yang sudah berjalan di tahun 2020 namun belum memenuhi kaidah pengendalian internal secara penuh. Perusahaan berencana meningkatkan kualitas sistem pengendalian internal, baik yang dilakukan dari dalam perusahaan maupun yang didorong oleh situasi dan kondisi eksternal, mengharuskan Perseroan senantiasa siap dan bersedia melakukan perbaikan-perbaikan guna memastikan tersedianya sistem pengendalian internal yang andal bagi Perseroan.

SISTEM MANAJEMEN RISIKO RISK MANAGEMENT SYSTEM

Salah satu bagian penting dari GCG adalah bagaimana Perseroan melakukan pengelolaan seluruh risiko inheren agar tingkat risikonya terus menurun dari waktu ke waktu. Risiko-risiko telah diidentifikasi dan dipetakan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Risiko Utama
 - a. Risiko Keterbatasan Lahan untuk Pengembangan Perseroan bergerak dalam bidang usaha utama sebagai pengembang (*developer*). Karenanya, ketersediaan lahan (*landbank*) untuk dikembangkan

4. Provide suggestions for improvements and objective information about the activities examined at all levels of management;
5. Prepare an audit report and submit the report to the President Director and the Board of Commissioners;
6. Monitor, analyze and report on the implementation of the suggested improvements;
7. Cooperating with the Audit Committee;
8. Develop a program to evaluate the quality of the internal audit activities it performs;
9. Conducting special examinations if necessary;
10. Carry out consulting activities based on requests from the Directors and/or Management of the Company to achieve the Company's objectives by implementing Good Corporate Governance; and
11. Always maintain the competence of members of the Internal Audit Unit with knowledge, expertise, experience as well as training, and other relevant resources.

The function of the Internal Audit Unit in 2020 has not run optimally and the quality of its implementation will be improved in 2021.

Internal Audit Unit Competency Development

The competency development of the Internal Audit Unit in 2020 is part of overall HR development and can be seen in the Company Profile section with the Human Resources sub-section.

The Company has an Internal Control System (SPI), according to its objectives, namely:

1. Operational Objectives - The creation of effective and efficient operational activities, including safeguarding company assets;
2. Reporting Purpose - The creation of accurate and reliable financial reports, both for internal and external purposes of the company; and
3. Compliance Objectives - Creating compliance with all applicable laws and regulations.

The company considers that the internal control system that has been running in 2020 has not yet fully complied with internal control principles. The company plans to improve the quality of its internal control system, whether carried out from within the company or driven by external situations and conditions, requiring the Company to always be ready and willing to make improvements to ensure a reliable internal control system is available for the Company.

One of the important parts of GCG is how the Company manages all inherent risks so that the level of risk continues to decrease from time to time. The risks have been identified and mapped, with the following details:

1. Main Risk
 - a. Risk of Limited Land for Development
The Company is engaged in the main business as a developer (*developer*). Therefore, the availability of land (*landbank*) to be developed is a major factor

adalah faktor utama bagi kegiatan usaha dan bisnis Perseroan. Saat ini, Perseroan masih memiliki ketersediaan lahan yang cukup di wilayah Bogor. Akan tetapi, apabila lahan di wilayah Bogor telah selesaidikembangkan dan Perseroan belum memiliki lahan baru, maka hal ini dapat memberikan dampak buruk terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan. Hal tersebut ditambah lagi dengan meningkatnya harga lahan setiap tahunnya yang dapat memberatkan Perseroan untuk mengembangkan bisnisnya, ketersediaan tanah yang bisa dibebaskan/dibeli untuk perumahan karena peruntukan tata ruang dan proses pembebasan lahan yang memakan waktu yang lama.

Untuk meminimalkan dampak risiko ini, Perseroan selalu berusaha mencari lahan-lahan strategis baru dengan harga yang terjangkau untuk dikembangkan terutama di wilayah Bogor sebelum lahan yang dimiliki Perseroan habis terbangun.

- b. Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti
- Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan proyek perumahan prospektif baik di Bogor dan sekitarnya maupun di luar kota Bogor yang sudah mulai berkembang pesat menjadi kota mandiri baik tingkat kepadatan penduduknya maupun dari traffic bisnis nya. Walaupun padat penduduk, tetapi Bogor tetap merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi masyarakat di Jawa Barat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan baik Bogor maupun di kota mandiri yang berlokasi tidak jauh dari Bogor akan selalu ada. Namun, terdapat risiko bahwa permintaan kebutuhan perumahan dapat melemah tergantung pada pertumbuhan ekonomi & daya beli masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli rumah untuk ditempati maupun untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan perumahan dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun. Lokasi sekitar Bogor sampai saat ini masih menjadi fokus Perseroan dalam mengembangkan bisnisnya.

Di masa datang terdapat risiko lesunya permintaan akan properti baik bagi mereka yang mencari hunian pertama maupun untuk investor yang menginvestasikan uangnya ke dalam bentuk properti, merupakan hal yang menjadi kewaspadaan utama Perseroan.

2. Risiko Usaha

a. Risiko Persaingan Usaha

Persaingan usaha dalam bisnis perumahan apalagi untuk kelas perumahan menengah ke bawah sangatlah ketat. Dalam beberapa tahun ke belakang, akibat penjualan rumah menengah ke atas yang melambat, banyak developer yang sebelumnya tidak menawarkan rumah kelas perumahan menengah kebawah dan FLPP juga mencoba untuk mengembangkan rumah untuk kategori ini, sehingga persaingan lebih banyak. Ketatnya persaingan usaha ini mengakibatkan Perseroan harus mengeluarkan lebih banyak dana untuk promosi dan membangun fasilitas-fasilitas umum di awal proyek untuk menarik konsumen. Pendapatan Perseroan berpotensi menurun apabila calon konsumen lebih memilih perumahan pesaing.

Agar tetap mampu bersaing dengan pendatang baru, Perseroan selalu menjaga kualitas setiap perumahan yang dikembangkan guna tetap menjaga tingkat kepercayaan dan kepuasan pelanggan Perseroan.

for the Company's business and business activities. Currently, the Company still has sufficient land availability in the Bogor area. However, if the land in the Bogor area has been developed and the Company does not yet have new land, then this could harm the Company's business activities, operating revenues, and business prospects. This is coupled with the increase in land prices every year which can be burdensome for the Company to develop its business, the availability of land that can be acquired/purchased for housing due to spatial designation, and the process of land acquisition which takes a long time.

To minimize the impact of this risk, the Company always tries to find new strategic lands at affordable prices to be developed, especially in the Bogor area before the land owned by the Company is exhausted.

b. Risk of Decreasing Market Demand for Property

The main business activity of the Company is developing prospective housing projects both in Bogor and its surroundings as well as outside the city of Bogor which has begun to develop rapidly into an independent city both in terms of population density and from its business traffic. Even though it is densely populated, Bogor is still one of the centers of community economic activity in West Java. Thus the need for housing both in Bogor and in an independent city located not far from Bogor will always exist. However, there is a risk that the demand for housing needs may weaken depending on economic growth and people's purchasing power so that potential consumers who buy houses to live in or for investment purposes will divert their investment to other sectors. Based on this, the level of housing demand may weaken, which in turn can affect the Company's financial performance, which in turn has the potential to decrease the Company's total revenue and profit. The location around Bogor is still the focus of the Company in developing its business.

In the future, there is a risk of sluggish demand for property, both for those who are looking for a first residence as well as for investors who invest their money in the form of property, which is the main concern of the Company.

2. Business Risk

a. Business Competition Risk

Business competition in the housing business, especially for the middle to lower-middle class, is very tight. In the past few years, due to slowing sales of middle to upper-class houses, many developers previously did not offer lower-middle-class housing houses and FLPP has also tried to develop houses for this category, so there is more competition. This intense business competition resulted in the Company having to spend more funds for promotion and building public facilities at the beginning of the project to attract consumers. The Company's revenue has the potential to decline if prospective customers prefer competitor housing.

To remain able to compete with newcomers, the Company always maintains the quality of each housing developed to maintain the level of trust and satisfaction of the Company's customers.

b. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah Tentang Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Pemerintah berkomitmen untuk menyediakan hunian layak bagi seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk menunjang program ini, Pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan pendukung :

- a) Paket Kebijakan Ekonomi XIII tentang Perumahan untuk MBR
- b) FLPP khusus untuk MBR :
 - i. Bunga Tetap 5% per tahun selama jangka waktu kredit;
 - ii. Jangka waktu kredit maksimal 25 tahun;
 - iii. Uang Muka 1%; dan
 - iv. Bantuan Uang Muka (BUM) sebesar Rp4.000.000,- , untuk membayar biaya KPR, notaris, BPHTB.

c) Pemerintah akan membentuk Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

Dengan adanya kebijakan FLPP, Perseroan melihat peluang untuk mengembangkan bisnis dan membantu Pemerintah dalam memenuhi program sejuta rumah. Karena itu, Perseroan saat ini fokus pada proyek – proyek pengembangan hunian MBR, karena selain peluang bisnis yang sangat baik, kebijakan Pemerintah juga sangat mendukung dengan memudahkan aspek perizinan. Akan tetapi, konsistensi dari Pemerintah merupakan hal yang sangat penting. Untuk terus *update* dengan perubahan peraturan kebijakan ini, Perseroan bekerja sama dengan bank penyalur kredit FLPP untuk selalu memberikan informasi teraktual dan Perseroan tergabung dengan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI).

c. Risiko Kendala Pendanaan dan Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Perseroan dalam menjalankan proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan. Selama proyek Perseroan sedang dikerjakan, ada kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya. Hal tersebut dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut, sehingga dapat berdampak pada berkurangnya pendapatan Perseroan.

Oleh karena itu, Perseroan konsisten untuk melakukan perencanaan dan perhitungan yang matang sebelum melakukan pembangunan proyek termasuk dari sisi pendanaan.

d. Risiko Investasi

Perseroan sebagai salah satu perusahaan pengembang perumahan di Indonesia senantiasa membutuhkan cadangan tanah atau landbank untuk menambah aset serta portofolio Perseroan. Kebutuhan investasi atas landbank tersebut semakin hari semakin langka, sehingga dibutuhkan strategi dari Manajemen Perseroan untuk dapat memperoleh lokasi-lokasi strategis dengan harga terjangkau. Tidak terdapat jaminan bahwa Perseroan di masa depan akan berhasil mendapatkan *landbank* dengan lokasi strategis, sehingga hal ini akan berdampak profitabilitas Perseroan.

Karenanya, Perseroan selalu berinvestasi dan terus mencari landbank dengan lokasi-lokasi yang strategis untuk menunjang proyek-proyek yang akan dikembangkan Perseroan.

b. Risk of Changes in Government Policy Regarding Housing Liquidity Facility for Housing Financing (FLPP)

The government is committed to providing decent housing for all Low-Income Communities (MBR). To support this program, the Government has issued various supporting policies:

- a) Economic Policy Package XIII on Housing for MBR
- b) FLPP specifically for MBR:
 - i. Fixed interest 5% per annum during the credit term;
 - ii. Maximum credit period is 25 years;
 - iii. 1% down payment; and
 - iv. Down payment assistance (BUM) of IDR 4,000,000, to pay for KPR, notary, BPHTB fees.

c) The government will form a Public Housing Savings (TAPERA)

With the FLPP policy, the Company saw an opportunity to develop its business and assist the Government in fulfilling the million houses program. Therefore, the Company is currently focusing on MBR residential development projects, because in addition to excellent business opportunities, Government policies are also very supportive by facilitating the licensing aspect. However, consistency from the Government is very important. To keep updated with changes to this policy regulation, the Company is working with the FLPP credit channeling bank to always provide up-to-date information, and the Company is affiliated with the Association of Indonesian Housing and Settlement Developers (APERSI).

c. Risk of Funding Constraints and Delays in Project Completion

The company is carrying out its development projects requires a large enough amount of funds for the completion of the project being carried out. While the Company's project is being worked on, there is a possibility that the required funds to complete the project will not be available on time. This can cause obstruction even to the end of the project so that it can have an impact on reducing the Company's revenue.

Therefore, the Company is consistent in carrying out careful planning and calculations before carrying out project development, including from the funding side.

d. Investment Risk

The Company, as one of the housing development companies in Indonesia, always needs land reserves or land banks to add to the assets and portfolio of the Company. The need for investment in landbanks is increasingly scarce, so a strategy from the Company's management is needed to be able to obtain strategic locations at affordable prices. There is no guarantee that the Company in the future will succeed in obtaining a land bank with a strategic location, so this will impact the Company's profitability.

Therefore, the Company always invests and continues to look for land banks with strategic locations to support projects that will be developed by the Company.

e. Risiko Pasokan Bahan Baku

Sebagai perusahaan pengembang properti, Perseroan harus memastikan bahwa proses pembangunan berjalan dengan baik dan kualitas sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan. Perseroan menyerahkan proses pembangunan kepada kontraktor pihak ketiga dengan melakukan seleksi terlebih dahulu dan melakukan standarisasi bahan bangunan yang digunakan. Untuk rumah FLPP, Perseroan memastikan bahwa bahan bangunan yang digunakan harus sesuai standarisasi yang ditentukan. Akan tetapi, jika bahan bangunan tersebut habis atau terjadi kelangkaan maka proses pembangunan dapat terkendala dan tertunda.

Untuk memastikan konsistensi ketersediaan bahan bangunan, Perseroan selalu melakukan diversifikasi pemasok bahan bangunan yang akan digunakan Perseroan.

3. Risiko Bisnis

a. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan, Legalitas dan Perizinan

Pengembangan properti berkaitan dengan legalitas dan perizinan yang merupakan faktor penting jalannya kegiatan usaha Perseroan. Setiap perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah baik pusat maupun daerah akan mempengaruhi operasional kegiatan usaha Perseroan, yang dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan. Termasuk dalam risiko peraturan pemerintah termasuk legalitas dan perizinan bagi kegiatan usaha Perseroan diantaranya adalah:

a) Hak Guna Bangunan ("HGB")

Saat ini kepemilikan Perseroan atas tanah berupa HGB. Pada awalnya SHGB akan diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Pada saat SHGB telah habis waktunya, maka HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan maksimum 20 tahun dengan melakukan permohonan ulang kepada Pemerintah. Namun apabila Pemerintah tidak menyetujui permohonan perpanjangan HGB tersebut, maka hak atas tanah tersebut akan hilang. Dengan hilangnya hak atas tanah tersebut dapat mempengaruhi kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

b) Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")

Pada properti yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi, Perseroan telah mendapatkan IMB dari pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing properti. Pembangunan yang tidak disertai dengan IMB akan dikenakan tindakan penyegealan oleh pemerintah setempat. Apabila ada kebijakan baru dari pemerintah atas perizinan yang sudah dimiliki, dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan jika kebijakan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Perseroan.

c) Izin Lingkungan Hidup ("AMDAL/UUPL")

Sampai dengan Prospektus ini diterb dari properti yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi, Perseroan selalu mengurus perizinan lingkungan hidup dari Pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing properti. Dalam perjalanan kegiatan usahanya Perseroan selalu memenuhi setiap ketentuan yang diatur dalam izin-izin tersebut tetapi apabila ada ketentuan yang dilanggar

e. Raw Material Supply Risk

As a property development company, the Company must ensure that the construction process runs well and the quality is following predetermined criteria. The company submits the construction process to a third-party contractor by selecting first and standardizing the building materials used. For FLPP houses, the Company ensures that the building materials used must comply with the specified standards. However, if the building materials run out or there is scarcity, the construction process can be hampered and delayed.

To ensure consistency in the availability of building materials, the Company always diversifies the suppliers of building materials that the Company will use.

3. Business Risk

a. Risk of Changes in Government Regulations and/or Policies, Legality and Licensing

Property development is related to legality and licensing, which are important factors in the running of the Company's business activities. Any changes in laws and regulations of both the central and regional governments will affect the operations of the Company's business activities, which could have a material adverse effect on the Company's business activities, operating revenues, and business prospects. Included in the risks of government regulations including legality and licensing for the Company's business activities include:

a) Building Use Rights ("HGB")

Currently, the Company's ownership of the land is in the form of HGB. Initially, the SHGB will be given for a maximum period of 30 years. When the SHGB period has expired, the HGB can be extended for a maximum additional period of 20 years by re-applying to the Government. However, if the Government does not approve the application for the extension of the HGB, the land rights will be lost. The loss of land rights may affect the Company's business activities, operating revenues, and business prospects.

b) Building Construction Permit ("IMB")

On properties that are finished or under construction, the Company has obtained an IMB from the government according to the location of each property. Construction that is not accompanied by an IMB will be subject to sealing action by the local government. If there is a new policy from the government regarding existing licenses, it can have an impact on the business activities and revenues of the Company if the policy cannot be fulfilled by the Company.

c) Environmental Permit ("AMDAL / UUPL")

Until this Prospectus is issued from properties that have been completed or are in the construction phase, the Company always manages environmental permits from the Government according to the location of each property. In the course of its business activities, the Company always fulfills every provision stipulated in these permits, but if there are provisions that are violated or there

ataupun adanya kebijakan baru dalam lingkungan hidup yang mana Perseroan belum bisa memenuhi, maka dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan.

b. Risiko Kondisi Politik Indonesia

Risiko politik berkaitan erat dengan pemerintahan serta situasi politik dan keamanan di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan salah satu prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Kondisi politik yang tidak stabil yang terjadi secara terus menerus, akan secara langsung ataupun tidak langsung dapat mempengaruhi secara negatif kinerja keuangan Perseroan.

c. Risiko Ekonomi Makro

Risiko ekonomi makro adalah risiko yang timbul akibat perubahan, perlambatan atau resesi kondisi perekonomian secara keseluruhan. Menurunnya tingkat pertumbuhan PDB, meningkatnya volatilitas nilai tukar dan laju inflasi akan berdampak secara langsung terhadap bisnis dan usaha pada suatu Negara. Bagi Perseroan yang bergerak dalam industri perumahan, kondisi perekonomian secara makro mempunyai dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan harga dan permintaan perumahan.

d. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga

Perseroan bergerak di bidang usaha pengembangan perumahan dimana pendanaan berasal dari pinjaman bank dengan tingkat suku bunga tertentu yang digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya. Di samping jumlah pendanaan, faktor lainnya yang juga menentukan adalah jangka waktu pendanaan dan tingkat suku bunga yang diberikan. Apabila terjadi peningkatan tingkat suku bunga, beban bunga dapat bertumbuh lebih cepat dari pendapatan usaha Perseroan yang dapat memberikan dampak negatif secara material terhadap kinerja operasional, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan.

e. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing

Nilai tukar mata asing merupakan nilai tukar mata uang antara dua negara berbeda dan dapat berpengaruh terhadap pembayaran saat ini ataupun disaat mendatang. Jika Perseroan memiliki hutang terhadap pihak ketiga menggunakan Kurs Amerika Serikat (USD), penguatan Dollar Amerika Serikat dan pelemahan Rupiah dapat berimbas secara negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

f. Risiko Terjadinya Bencana Alam dan wabah penyakit virus Covid-19 dan lainnya

Kegiatan usaha Perseroan terletak di Indonesia, di mana sebagian dari wilayahnya rentan terhadap bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir, letusan gunung berapi, kekeringan atau peristiwa-peristiwa lainnya dimana sejumlah bencana yang baru saja disebutkan telah terjadi di beberapa lokasi di Indonesia. Kemunculan bencana alam dapat memberikan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek khususnya berkaitan dengan proyek pembangunan properti yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan sehingga dapat berdampak secara negatif pada kinerja operasional dan pada akhirnya pada kinerja keuangan Perseroan.

are new policies in the environment which the Company has not been able to fulfill, it can have an impact on the Company's business activities and revenues.

b. Risk of Indonesian Political Conditions

Political risk is closely related to governance and the political and security situation in a country. A calm and stable political condition is one of the prerequisites for business and business development. Unstable political conditions that occur continuously, will directly or indirectly negatively affect the Company's financial performance.

c. Macroeconomic Risk

Macroeconomic risk is the risk arising from changes, slowdowns, or recession in overall economic conditions. Decreasing GDP growth rate, increasing exchange rate volatility and the inflation rate will have a direct impact on businesses and businesses in a country. For companies engaged in the housing industry, macroeconomic conditions have a significant impact on housing price and demand growth.

d. Risk of Increase in Interest Rates

The Company is engaged in the housing development business where funding comes from bank loans at a certain interest rate which is used for the Company's operational activities in conducting its business activities. Apart from the amount of funding, other factors that also determine are the funding period and the interest rate given. If there is an increase in interest rates, interest expenses may grow faster than the Company's operating income which could have a material negative impact on the Company's operating performance, financial condition, and business prospects.

e. Foreign Exchange Rate Fluctuation Risk

Foreign exchange rates are the exchange rates of currencies between two different countries and can affect current or future payments. If the Company has debts to third parties using the United States Exchange Rate (USD), the strengthening of the United States Dollar and the weakening of the Rupiah may negatively impact the Company's financial performance.

f. Risk of Natural Disasters and outbreaks of the Covid-19 virus and others

The Company's business activities are located in Indonesia, where part of the area is prone to natural disasters such as earthquakes, tsunamis, floods, volcanic eruptions, drought, or other events where several disasters just mentioned have occurred in several locations in Indonesia. The emergence of natural disasters can provide potential damage to buildings and projects, especially those related to property development projects that are currently under construction by the Company so that they can harm operational performance and ultimately on the Company's financial performance.

4. Risiko Terkait Pengelolaan Perusahaan dan Pemilikan Saham Perseroan

a. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham

4. Risks Related to Company Management and Company Share Ownership

a. Risk of Non-Liquidity of Shares Offered During Initial Public Offering of Shares

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan berkembang atau, jika pasar berkembang saham Perseroan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder dan/atau tujuan pembelian saham adalah sebagai investasi jangka panjang.

b. Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham mungkin dapat berfluktuasi secara luas dan mungkin dapat diperdagangkan pada harga di bawah Harga Penawaran yang ditentukan setelah proses penawaran awal dan berdasarkan kesepakatan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Hal ini disebabkan antara lain oleh:

- a) Perbedaan antara realisasi kinerja keuangan dan usaha Perseroan dengan ekspektasi para investor dan analis atas kinerja keuangan dan usaha Perseroan;
- b) Perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan dan Indonesia;
- c) Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan;
- d) Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi baik karena faktor domestic maupun pengaruh pasar modal negara lain;
- e) Perubahan kondisi makro Indonesia maupun industri properti pada khususnya, dan kondisi politik dan sosial secara umum di Indonesia; dan
- f) Keterlibatan Perseroan dalam proses pengadilan atau sengketa.

5. Risiko Pembagian Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan pendapatan, kondisi keuangan, arus kas, kebutuhan modal kerja dan belanja modal Perseroan di masa mendatang. Kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan dapat menjadi salah satu alasan untuk tidak membagikan dividen. Dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembang usaha.

Although the Company will list its shares on the Indonesia Stock Exchange, there is no guarantee that the market for the Company's shares being traded will develop or if the market is developing, the Company's shares will be active or liquid because there is a possibility that the majority of shareholders will not trade their shares on the secondary market and/or the destination. the purchase of shares is a long-term investment.

b. Fluctuation of the Company's Share Price

The share price of the Company after the Initial Public Offering of Shares may fluctuate widely and may be traded at a price below the Offer Price determined after the initial offering process and based on an agreement between the Company and the Managing Underwriter. This is due to, among others:

- a) The difference between the realization of the Company's financial and business performance and the expectations of investors and analysts for the Company's financial and business performance;
- b) Changes in analysts' recommendations or perceptions of the Company and Indonesia;
- c) Information disclosure on material transactions announced by the Company;
- d) Changes in the fluctuating conditions of the Indonesian Capital Market due to both domestic factors and the influence of the capital markets of other countries;
- e) Changes in macro conditions in Indonesia and the property industry in particular and political and social conditions in general in Indonesia; and
- f) The Company's involvement in court proceedings or disputes.

5. Dividend Payment Risk

The distribution of dividends will be made based on the resolution of the GMS by taking into account the income, financial condition, cash flow, working capital requirements, and future capital expenditures of the Company. The losses recorded in the Company's consolidated financial statements can be one of the reasons for not distributing dividends. Where the profits collected will be used by the Company as internal funds for business developers.

PERKARA PENTING IMPORTANT ISSUES

Tidak terdapat sanksi administratif dari otoritas baik pasar modal maupun otoritas lain yang terkait dengan kegiatan usaha Perseroan pada tahun buku 2020.

There are no administrative sanctions from either the capital market or other authorities related to the Company's business activities in the 2020 financial year.