



PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)

INDIKASI STRUKTUR OBLIGASI	Nama Perusahaan:	PT Sarana Multigriya Finansial (“ Persero ”)	
	Instrumen:	Obligasi Berkelanjutan VI Sarana Multigriya Finansial Tahap II Tahun 2021 (“ Obligasi ”)	
	Jumlah PUB:	Obligasi : Sebesar Rp17.000.000.000.000 (tujuh belas triliun Rupiah)	
	Target Emisi tahap II:	Obligasi : Sebanyak-banyaknya sebesar Rp1.300.000.000.000 (satu triliun tiga ratus milyar Rupiah)	
	Indikasi Rating:	idAAA (<i>triple A</i>) dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (“ Pefindo ”)	
	Tenor & Indikasi Kupon:	5 Tahun 5,75% - 6,75%	
	Rencana Penggunaan Dana:	Menggantikan sebagian dana ekuitas yang telah disalurkan sebagai pinjaman kepada penyalur KPR (refinancing)	
	Metode Penerbitan:	Penawaran Umum	
	Jaminan:	Clean Basis	
	Periode Pembayaran Kupon:	Triwulanan (dengan basis 30/360)	
	Harga Penawaran:	100% dari nilai nominal Obligasi	
	Konsultan Hukum:	HKGM & Partners	
	Notaris:	Emi Susilowati	
	Wali Amanat:	PT Bank Mandiri (“Persero”)	
	Lembaga Pemeringkat:	PT Pemeringkat Efek Indonesia	
Pencatatan:	PT Bursa Efek Indonesia		
Agen Pembayaran:	PT Kustodian Sentral Efek Indonesia		
INDIKASI JADWAL OBLIGASI	No	Keterangan	Tanggal
	1	Masa Penawaran Awal	1 – 18 Oktober 2021
	2	Masa Penawaran Umum	9 – 12 November 2021
	3	Penjatahan	15 November 2021
	4	Pembayaran dari Investor	16 November 2021
	5	Distribusi Elektronik Obligasi	17 November 2021
	6	Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	18 November 2021
SEKILAS MENGENAI PERSEROAN	LATAR BELAKANG PERSEROAN		
	<p>Perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, didirikan dan dijalankan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perseroan didirikan khusus sebagai perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, yang izin kegiatan usahanya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 100 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Perumahan Sekunder Perumahan.</p> <p>Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta No.15 tanggal 11 November 2020 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan mempunyai maksud dan tujuan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan kepemilikan, penghunian, dan ketersediaan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh masyarakat, dan melaksanakan pembiayaan primer perumahan dan permukiman berdasarkan penugasan Pemerintah 		

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip konvensional dan/atau prinsip syariah meliputi:

- membeli kumpulan aset keuangan dari kreditor asal, yang dapat dicatat dalam laporan keuangan Perseroan hingga memenuhi kelayakan ekonomis untuk disekuritisasi;
- menerbitkan efek beragun aset berbentuk surat partisipasi;
- menunjuk SPV untuk membeli aset keuangan dari kreditor asal dalam transaksi penerbitan efek beragun aset berbentuk surat utang; dan
- melaksanakan tugas Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, setelah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham.

Dalam rangka mendorong pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan secara berkelanjutan, Perseroan :

- memberikan fasilitas pinjaman kepada lembaga keuangan yang memberikan kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan/atau permukiman dalam rangka keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman antara lain: pembiayaan pemilihan rumah, pembiayaan pembangunan rumah diatas lahan milik sendiri, pembiayaan perbaikan/renovasi rumah, pembiayaan pembangunan proyek perumahan dan/atau proyek rumah susun guna mendukung ketersediaan perumahan dan permukiman, pembiayaan mikro perumahan (*micro housing finance*), pembiayaan pelepasan rumah (*reverse mortgage*), pembiayaan rumah dengan skema sewa-beli, dan pembiayaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dibidang perumahan dan permukiman;
- meningkatkan kapasitas pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan pembiayaan perumahan dan/atau permukiman;
- melakukan kegiatan lain di bidang pembiayaan perumahan dan/atau permukiman sepanjang telah mendapat persetujuan pemegang saham.

Selain kegiatan usaha di atas, Perseroan dapat pula melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip konvensional dan/atau prinsip Syariah sebagai berikut:

- menerbitkan Surat Utang, Surat Partisipasi, dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- mengeluarkan jaminan dan dukungan kredit (*credit enhancement*);
- melaksanakan fungsi sebagai koordinator global;
- melaksanakan fungsi sebagai penata sekuritisasi;
- melakukan penyertaan langsung pada badan usaha yang kegiatannya mendukung keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk juga badan usaha dalam bidang pemberian fasilitas penjaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang saham;
- menempatkan dana dalam bentuk Surat Berharga Negara, Surat Berharga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, Deposito dan instrument keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan;
- melakukan pembelian Efek Beragun Aset;

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 484/KMK.06/2020 tanggal 26 Oktober 2020 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial yang merupakan struktur permodalan dan susunan pemegang saham terakhir sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase %
Modal Dasar	27.000.000	27.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Negara Republik Indonesia	8.550.000	8.550.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	18.450.000	18.450.000.000.000	

Keputusan Menteri Keuangan No. 484/KMK.06/2020 tanggal 26 Oktober 2020 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial telah ditindaklanjuti dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial No. 15 tanggal 11 November 2020 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapat surat persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM yang tertuang dalam Surat No. AHU-0077820.AH.01.02.TAHUN2010 tanggal 20 November 2020 dan telah masuk Daftar Perseroan No. AHU-0195170.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 20 November 2020.

Tidak terdapat kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris Perseroan.

Negara Republik Indonesia merupakan Pemegang Saham tunggal dan juga Pemegang Saham Pengendali Perseroan.

PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 adalah sebagai berikut:

	<p>Dewan Komisaris Komisaris Utama : Nufransa Wira Sakti Komisaris : Rina Widiyani Wahyuningdyah Komisaris Independen : Dedy Supriadi Priatna</p> <p>Direksi Direktur Utama : Ananta Wiyogo Direktur : Heliantopo Direktur : Trisnadi Yulrisman</p> <p>Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tersebut di atas telah diangkat secara sah sesuai dengan Anggaran Dasar dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2015 Tentang Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bawah Pembinaan Dan Pengawasan Menteri Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 197/PMK.06/2019 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Komisaris Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bawah Pembinaan dan Pengawasan Menteri Keuangan.</p> <p>Masa jabatan dari masing-masing Dewan Komisaris dan Direktur adalah sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Masa jabatan Nufransa Wira Sakti selaku Komisaris Utama/Komisaris Independen adalah 5 tahun terhitung sejak 26 Juni 2020 sampai dengan 26 Juni 2025. • Masa jabatan Rina Widiyani Wahyuningdyah selaku Komisaris adalah 5 tahun terhitung sejak 12 Mei 2017 sampai dengan 12 Mei 2022. • Masa jabatan Dedy Supriadi Priatna adalah 5 tahun terhitung sejak 11 Agustus 2020 sampai dengan 11 Agustus 2025. • Masa jabatan Ananta Wiyogo selaku Direktur Utama adalah 5 tahun terhitung sejak 26 Agustus 2016 sampai dengan 26 Agustus 2021. • Masa jabatan Heliantopo selaku Direktur adalah 5 tahun terhitung sejak 12 Mei 2017 sampai dengan 12 Mei 2022. • Masa jabatan Trisnadi Yulrisman selaku Direktur adalah 5 tahun terhitung sejak 26 Agustus 2016 sampai dengan 26 Agustus 2021. <p>Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Pengendali.</p> <p>Direksi Perseroan menyatakan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bahwa tidak terdapat kepentingan lain yang bersifat material diluar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Obligasi ini. 2. Tidak terdapat hal-hal yang menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan Perseroan. 3. Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan pemegang saham utama Perseroan aataupun pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi.
<p>PROSPEK DAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN</p>	<p>PROSPEK USAHA</p> <p>Di tengah perekonomian nasional yang mengalami kontraksi, sektor real estate adalah salah satu sektor yang masih tumbuh positif. Pertumbuhan ekonomi sektor real estate tahun 2020 tercatat 2,32% (yoy). Meskipun lebih rendah daripada pertumbuhan pada tahun 2019 yang sebesar 5,49% (yoy), namun sektor real estate konsisten tumbuh positif pada setiap triwulan sepanjang 2020.</p> <p>Pada triwulan IV 2020, sektor properti menunjukkan pola perbaikan. Penurunan pertumbuhan kredit di sektor properti sudah terlihat sejak pertengahan tahun 2019. Pertumbuhan kredit ke sektor properti, yaitu kredit ke sektor real estate dan KPR mengalami penurunan pertumbuhan seiring dengan pertumbuhan kredit rupiah. Jika selama tahun 2019 baik kredit real estate maupun KPR dapat tumbuh di kisaran 10% (yoy), pada bulan Desember 2020 kredit real estate berkontraksi -3,48% (yoy) dan KPR tumbuh 3,47% (yoy). Menganalisa dari kondisi pasar pembiayaan perumahan di Indonesia, berdasarkan data Statistik Perbankan Indonesia, per 31 Desember 2020, outstanding KPR tercatat sebesar Rp496,6. Berdasarkan tipe rumah, pertumbuhan KPR tertinggi terdapat pada tipe rumah 22-70 m2 yaitu sebesar 7,09% (yoy) pada Desember 2020. Hal ini sejalan dengan permintaan rumah subsidi yang masih tinggi. Sedangkan KPR untuk rumah tipe < 21 m2 dan tipe rumah > 70 m2 mengalami kontraksi masing-masing dengan laju pertumbuhan -16,01% (yoy) dan -0,64% (yoy). Komposisi outstanding KPR tipe rumah 22-70 m2 juga paling besar terhadap KPR nasional dengan share 65,5%, yaitu Rp325,3 triliun dari total KPR Rp496,6 triliun.</p> <p>Sejalan dengan optimisme pemulihan terdapat potensi pertumbuhan sektor perumahan di tahun 2021. Program KPR BP Tapera akan dilaksanakan di awal tahun 2021 untuk meningkatkan KPR di segmen fixed income. Proyek pembangunan perumahan juga kembali berjalan setelah sebelumnya tertunda, terutama pembangunan perumahan segmen menengah</p>

ke atas. Selain itu, Pemerintah juga melanjutkan dukungan KPR Subsidi. Dalam APBN 2021, alokasi KPR Subsidi sebanyak 157.500 unit senilai Rp16,6 triliun. Insentif terbaru untuk mempercepat perbaikan di sektor properti adalah relaksasi Loan to Value (LTV) ke level 100% atau uang muka KPR 0% untuk seluruh tipe rumah dan insentif penghapusan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk rumah di bawah Rp2 miliar dan pengurangan PPN untuk rumah Rp2 miliar hingga Rp5 miliar sebesar 50%.

KEGIATAN USAHA

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

- a. **Program sekuritisasi**
Perseroan dapat berperan sebagai koordinator global, penata sekuritisasi atau pendukung kredit untuk melaksanakan transaksi sekuritisasi atas aset portofolio KPR yang dimiliki oleh lembaga penyalur KPR.
- b. **Program penyaluran pinjaman**
Perseroan memberikan pinjaman jangka menengah/panjang dalam bentuk *refinancing* portofolio KPR. Pinjaman tersebut diantaranya dijamin dengan hak tagih KPR, hak tanggungan atas agunan yang melekat dan/atau hak *recourse* untuk mengganti jaminan KPR yang memburuk.
- c. **Kegiatan Penerbitan Surat Utang**
Salah satu alternatif sumber dana Perseroan selain Penambahan Modal Negara, Perseroan melakukan penerbitan surat utang dalam mendukung kegiatan sekuritisasi dan penyaluran pinjaman.

Kegiatan-kegiatan tersebut di atas memberikan manfaat sebagai berikut:

Bagi Lembaga Penyalur KPR	Bagi Investor
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengurangi <i>maturity mismatch</i>. ▪ Meningkatkan kemampuan mengelola posisi aset dan kewajiban. ▪ Ketersediaan sumber dana jangka menengah/panjang secara berkesinambungan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alternatif produk investasi yang aman karena berjaminan. ▪ Merupakan instrumen investasi yang dapat diperdagangkan. ▪ Alternatif investasi yang dapat disesuaikan dengan <i>time horizon</i> investor.

Berikut ini adalah efek hasil sekuritisasi yang dimiliki oleh Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 (nilai nominal):

EBA	Peringkat	Nominal (Rp)	Tingkat Bunga	Jatuh Tempo
EBA-SP SMFBMRI 01 B*	-	18.500.134.976	N/A	27 Oktober 2029
SPSBTN02 A2	idAAA dari Pefindo	127.600.123.886	8,75%	7 April 2027
SPSBTN03 A1	idAAA dari Pefindo	1.787.875.849	8,00%	7 Juli 2029
SPSBTN03 A2	idAAA dari Pefindo	115.407.922.025	8,40%	7 Juli 2029
SPSBTN04 A2	idAAA dari Pefindo	433.715.116.917	7,50%	27 Desember 2025
SPSBTN05 A2	idAAA dari Pefindo	783.012.295.854	8,75%	7 Mei 2032
SPSBTN05 M	idA dari Pefindo	24.000.000.000	10,40%	7 Mei 2032
SPSBTN06 A	idAAA dari Pefindo	256.434.000.000	6,50%	7 Juli 2032
Total		1.760.457.469.507		

Sampai dengan 31 Desember 2020 Perseroan telah membukukan pemberian pinjaman dengan program *refinancing* kepada beberapa lembaga penyalur KPR, antara lain Bank BTN, Bank Bukopin, Bank Muamalat, Bank BTN Syariah, Bank Jateng Syariah, Bank DKI Syariah, Bank BJB, BPD Sumut, BPD Bali, BPD Kalsel, MNC Finance, Batavia Prosperindo, Reliance Multifinace, Indomobil Multifinace, Indosurya Intifinance, Ciptadana Multifinace, Bank Artha Graha Internasional, BRI Agro, Bank Nagari, BPD Kalbar, BPD Sultra, BPD Papua, BPD Jateng, BPD Riau Kepri, BPD Bali, BPD Sumsel Babel, BPD Kaltimara, BJB Syariah, Bank NTB Syariah, Bank Jatim Syariah, Bank Nagari Syariah, BPD Kalsel, BNI Syariah, BRI Syariah, dan Bank Syariah Mandiri.

Kegiatan Pendukung

Untuk menunjang keberhasilan kegiatan utama, Perseroan melakukan berbagai kegiatan pendukung yang dilaksanakan secara mandiri ataupun bekerja sama dengan pihak yang dapat memberikan sinergi terutama untuk mendorong perbaikan menyeluruh di pasar primer pembiayaan perumahan.

- a. Penyediaan Pedoman dan Standar Dokumen KPR
Pedoman dan Standar dokumen KPR disediakan untuk memberikan petunjuk bagi lembaga penyalur KPR dalam melakukan proses pengelolaan KPR yang baik dan benar. Pedoman ini secara berkala senantiasa disempurnakan untuk memenuhi kebutuhan dan disesuaikan dengan regulasi yang berlaku.
- b. Program Pendidikan dan Pelatihan

	<p>Perseroan bekerjasama dengan Housing Development Finance Corporation, Ltd. (HDFC), India melaksanakan pelatihan residential mortgage best practices untuk lembaga penyalur KPR. Pemilihan HDFC sebagai partner karena reputasi HDFC sebagai lembaga penyalur KPR non bank yang terkenal di dunia pembiayaan perumahan.</p> <p>c. Sosialisasi Perseroan menjalankan program sosialisasi secara terintegrasi untuk membentuk awareness yang akhirnya membangun citra publik yang positif terhadap Perseroan. Program sosialisasi juga dilakukan untuk mengenalkan lebih luas program dan produk Perseroan kepada stakeholder Perseroan. Dalam hal pengenalan produk, Perseroan melakukan sosialisasi secara above the line melalui promosi di berbagai media, below the line melalui pelatihan, seminar, client gathering, one-on-one meeting sesuai dengan target audiens serta through the line melalui website Perseroan, media sosial dan media online. Untuk beberapa kegiatan sosialisasi, Perseroan juga bekerja sama dengan regulator terutama yang berkaitan dengan perkembangan kebijakan baru ataupun apabila ada rencana diterbitkannya ketentuan baru yang berkaitan dengan pasar pembiayaan sekunder perumahan.</p> <p>d. Edukasi Konsumen KPR Sebagai salah satu bentuk kepedulian kepada masyarakat. Perseroan menyusun program edukasi konsumen KPR untuk memberikan informasi yang lengkap dan pemahaman tentang KPR yang baik dan benar, dimana diharapkan konsumen mengetahui hak dan kewajibannya. Tujuan akhirnya adalah untuk mendorong industri pembiayaan perumahan yang sehat.</p> <p>STRATEGI USAHA</p> <p>Kegiatan usaha utama Perseroan adalah membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan donesia. Untuk melakukan hal tersebut, Perseroan berfokus kepada pelaksanaan fungsi sebagai Special Mission Vehicle (SMV) dalam mendukung program pemerintah, penguatan dan pengembangan model bisnis Perseroan, serta implementasi pengembangan model bisnis Perseroan. Demi mendukung pencapaian tersebut Perseroan berupaya untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menjadi katalisator untuk mengembangkan Pasar Pembiayaan Perumahan. 2. Bersinergi dengan Kementerian/Lembaga demi mendukung program pemerintah di bidang perumahan. 3. Optimalisasi peran Perseroan sebagai SMV melalui penugasan khusus yang diberikan kepada Perseroan. 4. Memfasilitasi kegiatan sekuritisasi, penyaluran pinjaman dan penerbitan surat berharga berbasis KPR. 5. Menjaga likuiditas demi keberlangsungan usaha Perseroan. 6. Perluasan akses terhadap sumber dana dengan peningkatan peran Perseroan sebagai <i>fiscal tools</i>. 																																																																																																																												
KINERJA KEUANGAN PERSEROAN	<p>LAPORAN POSISI KEUANGAN</p> <p style="text-align: right;">(dalam jutaan Rupiah)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">Uraian</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">30 Juni</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">31 Desember</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">2021</th> <th style="text-align: center;">2020</th> <th style="text-align: center;">2020</th> <th style="text-align: center;">2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">ASET</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kas dan setara kas</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">1.333.657</td> <td style="text-align: right;">3.038.826</td> <td></td> <td style="text-align: right;">427.688</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak berelasi</td> <td style="text-align: right;">1.541.105</td> <td style="text-align: right;">1.489.403</td> <td></td> <td style="text-align: right;">639.523</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cadangan kerugian penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">(686)</td> <td style="text-align: right;">(1.980)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Deposito Berjangka</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">2.172.485</td> <td style="text-align: right;">257.000</td> <td></td> <td style="text-align: right;">770.456</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak berelasi</td> <td style="text-align: right;">1.487.000</td> <td style="text-align: right;">546.000</td> <td></td> <td style="text-align: right;">217.200</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cadangan kerugian penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">(2.485)</td> <td style="text-align: right;">(126)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Efek-efek</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">1.560.430</td> <td style="text-align: right;">1.762.848</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.919.799</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak berelasi</td> <td style="text-align: right;">333.900</td> <td style="text-align: right;">133.936</td> <td></td> <td style="text-align: right;">134.093</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cadangan kerugian penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">(172)</td> <td style="text-align: right;">(149)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Pinjaman yang diberikan</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">2.633.146</td> <td style="text-align: right;">3.955.888</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.436.147</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Pihak berelasi</td> <td style="text-align: right;">19.835.014</td> <td style="text-align: right;">21.067.318</td> <td></td> <td style="text-align: right;">18.875.430</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cadangan kerugian penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">(76.405)</td> <td style="text-align: right;">(121.541)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Jaminan dan pendukung kredit</td> <td style="text-align: right;">74.312</td> <td style="text-align: right;">94.010</td> <td></td> <td style="text-align: right;">97.762</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Piutang usaha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Berbasis bunga</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">16.248</td> <td style="text-align: right;">17.633</td> <td></td> <td style="text-align: right;">16.808</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Pihak berelasi</td> <td style="text-align: right;">63.713</td> <td style="text-align: right;">50.932</td> <td></td> <td style="text-align: right;">41.915</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Berbasis imbalan</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Uraian	30 Juni		31 Desember		2021	2020	2020	2019	ASET					Kas dan setara kas					Pihak ketiga	1.333.657	3.038.826		427.688	Pihak berelasi	1.541.105	1.489.403		639.523	Cadangan kerugian penurunan nilai	(686)	(1.980)		-	Deposito Berjangka					Pihak ketiga	2.172.485	257.000		770.456	Pihak berelasi	1.487.000	546.000		217.200	Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.485)	(126)		-	Efek-efek					Pihak ketiga	1.560.430	1.762.848		1.919.799	Pihak berelasi	333.900	133.936		134.093	Cadangan kerugian penurunan nilai	(172)	(149)		-	Pinjaman yang diberikan					Pihak ketiga	2.633.146	3.955.888		3.436.147	Pihak berelasi	19.835.014	21.067.318		18.875.430	Cadangan kerugian penurunan nilai	(76.405)	(121.541)		-	Jaminan dan pendukung kredit	74.312	94.010		97.762	Piutang usaha					Berbasis bunga					Pihak ketiga	16.248	17.633		16.808	Pihak berelasi	63.713	50.932		41.915	Berbasis imbalan				
Uraian	30 Juni		31 Desember																																																																																																																										
	2021	2020	2020	2019																																																																																																																									
ASET																																																																																																																													
Kas dan setara kas																																																																																																																													
Pihak ketiga	1.333.657	3.038.826		427.688																																																																																																																									
Pihak berelasi	1.541.105	1.489.403		639.523																																																																																																																									
Cadangan kerugian penurunan nilai	(686)	(1.980)		-																																																																																																																									
Deposito Berjangka																																																																																																																													
Pihak ketiga	2.172.485	257.000		770.456																																																																																																																									
Pihak berelasi	1.487.000	546.000		217.200																																																																																																																									
Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.485)	(126)		-																																																																																																																									
Efek-efek																																																																																																																													
Pihak ketiga	1.560.430	1.762.848		1.919.799																																																																																																																									
Pihak berelasi	333.900	133.936		134.093																																																																																																																									
Cadangan kerugian penurunan nilai	(172)	(149)		-																																																																																																																									
Pinjaman yang diberikan																																																																																																																													
Pihak ketiga	2.633.146	3.955.888		3.436.147																																																																																																																									
Pihak berelasi	19.835.014	21.067.318		18.875.430																																																																																																																									
Cadangan kerugian penurunan nilai	(76.405)	(121.541)		-																																																																																																																									
Jaminan dan pendukung kredit	74.312	94.010		97.762																																																																																																																									
Piutang usaha																																																																																																																													
Berbasis bunga																																																																																																																													
Pihak ketiga	16.248	17.633		16.808																																																																																																																									
Pihak berelasi	63.713	50.932		41.915																																																																																																																									
Berbasis imbalan																																																																																																																													

Pihak ketiga	230	1.214	331
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	19.094	18.470	18.078
Pihak berelasi	802.262	1.216	2.289
Beban dibayar dimuka	1.259	1.557	2.739
Pajak dibayar dimuka	2.786	2.703	-
Aset tetap – neto	79.191	80.914	77.756
Aset tak berwujud — neto	10.721	12.314	12.909
Aset pajak tangguhan	31.590	32.266	5.129
Uang muka dan aset lain-lain	2.829	36.134	2.235
Investasi saham	30.000	30.000	-
TOTAL ASET	31.951.224	32.506.786	26.698.287
LIABILITAS			
Beban yang masih harus dibayar			
Pihak ketiga	172.971	180.247	131.688
Pihak berelasi	1.308	545	1.373
Utang pajak			
Pajak penghasilan badan	2.107	2.747	4.222
Pajak lainnya	806	1.901	1.267
Utang bank			
Pihak ketiga	2.733.000	2.395.000	1.270.000
Pihak berelasi	270.000	300.000	1.100.000
Efek-efek yang diterbitkan			
Pihak ketiga	14.025.246	14.721.181	13.071.117
Pihak berelasi	2.404.839	2.974.359	1.629.528
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	11.800	16.137	15.078
Pihak berelasi	1.667	456	804
Liabilitas imbalan kerja	33.232	29.241	24.272
TOTAL LIABILITAS	19.656.976	20.621.814	17.249.349
DANA SYIRKAH TEMPORER			
Sukuk Mudharabah – pihak ketiga	556.010	456.000	100.000
TOTAL DANA SYIRKAH TEMPORER	556.010	456.000	100.000
EKUITAS			
Modal saham - Modal dasar, 27.000.000 lembar - ditempatkan dan disetor penuh 6.800.000 lembar (2019: 6.000.000 lembar), dengan nilai nominal Rp1.000.000 (nilai penuh) per lembar saham	8.550.000	6.800.000	6.000.000
Uang muka setoran modal	-	1.750.000	800.000
Keuntungan efek-efek diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	1.509	2.310	4.359
Cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	4.753	4.858	-
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	1.186.700	1.186.700	957.700
Belum ditentukan penggunaannya	1.995.276	1.685.104	1.586.879
TOTAL EKUITAS	11.738.238	11.428.972	9.348.938
TOTAL LIABILITAS, DANA SYIRKAH TEMPORER DAN EKUITAS	31.951.224	32.506.786	26.698.287

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
(dalam jutaan Rupiah)				
Uraian	30 Juni		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
PENDAPATAN				
Pendapatan bunga dan pendapatan syariah	1.143.216	1.123.663	2.340.001	1.857.223
Pendapatan sekuritisasi	12.828	1.377	4.751	4.883
Keuntungan dari instrumen keuangan yang diperdagangkan		(3.882)	566	8
Pendapatan lain-lain - neto	47.323	1.168	3.337	967
TOTAL PENDAPATAN	1.203.367	1.122.326	2.348.655	1.863.081
BEBAN				
Beban bunga dan bagi hasil Umum dan administrasi	(739.661)	(728.947)	(1.528.446)	(1.134.131)
Gaji dan tunjangan	(45.514)	(42.932)	(82.940)	(76.599)
	(37.947)	(31.762)	(58.964)	(50.748)
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.218)	(6.592)	(82.085)	-
TOTAL BEBAN	(824.340)	(810.233)	(1.752.435)	(1.261.478)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	379.027	312.093	596.220	601.603
Beban pajak final	(40.399)	(35.082)	(77.891)	(72.167)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	338.628	277.011	518.329	529.436
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(28.442)	(34.485)	(48.523)	(56.548)
LABA BERSIH	310.186	242.526	469.806	472.888
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	(87)	515
Pajak penghasilan terkait atas dampak perubahan tarif pajak	-	-	113	(129)
	-	-	26	386
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				
Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(105)	-	3.664	-
Perubahan nilai wajar efek-efek yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(801)	-	(2.850)	-
Perubahan nilai wajar efek-efek yang tersedia untuk dijual	-	19.453	-	44.990
Pajak penghasilan terkait	-	(4.863)	801	(11.248)
	(920)	14.590	1.615	33.742
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(920)	14.590	1.641	34.128
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	309.266	257.116	471.447	507.016
Laba per saham				
Dasar (dalam nilai penuh)	36.279	40.421	74.777	78.815
Dilusian (dalam nilai penuh)	36.279	37.121	68.076	77.101

RASIO-RASIO KEUANGAN DAN PERTUMBUHAN

(dalam persentase, kecuali dinyatakan lain)

KETERANGAN	31 Desember	
	2020	2019
Rasio Usaha (%)		
Pendapatan Pinjaman yang Diberikan terhadap Total Aset ¹⁾	5,99%	5,57%
Pendapatan Pinjaman yang diberikan terhadap Pinjaman yang Diberikan ²⁾	7,82%	6,67%
Laba Bersih terhadap Pendapatan atau <i>Net Profit Margin</i> (NPM)	20,00%	25,38%
Laba Sebelum Pajak Penghasilan terhadap Pendapatan	22,07%	28,42%
Laba Bersih terhadap Total Aset atau <i>Return on Asset</i> (ROA) ³⁾	1,45%	1,77%
Laba Bersih terhadap Total Ekuitas atau <i>Return on Equity</i> (ROE) ⁴⁾	5,36%	5,06%
Laba Bersih terhadap Pendapatan Pinjaman Yang Diberikan ⁵⁾	24,14%	31,77%
Beban terhadap Pendapatan Pinjaman Yang Diberikan ⁶⁾	90,04%	84,76%
Beban terhadap Total Pendapatan	74,61%	67,71%
Rasio Keuangan (X)		
Total Aset terhadap Total Liabilitas (Solvabilitas)	1,58	1,55
Total Ekuitas terhadap Pinjaman Yang Diberikan ⁷⁾	0,46	0,42
Total Pinjaman Berbunga terhadap Total Modal (<i>Gearing Ratio</i>) ⁸⁾	3,02	2,86
Total Liabilitas Terhadap Total Aset	0,63	0,65
<i>Financing to Asset Ratio</i> ⁹⁾	0,82	0,91
<i>Networth to Paid-up Capital</i> ¹⁰⁾	1,68	1,56
Rasio Pertumbuhan (%)		
Pinjaman yang diberikan ¹¹⁾	11,61%	45,12%
Total Aset ¹¹⁾	21,76%	36,97%
Total Liabilitas ¹¹⁾	19,55%	59,63%
Pendapatan Pinjaman Yang Diberikan ¹¹⁾	30,77%	49,45%
Total Pendapatan ¹¹⁾	26,06%	38,48%
Beban ¹¹⁾	38,92%	60,48%
Laba Sebelum Pajak Penghasilan ¹¹⁾	-2,10%	7,21%
Laba Bersih ¹¹⁾	-0,65%	8,33%

Keterangan:

- 1) Pendapatan pinjaman yang diberikan terhadap total aset adalah jumlah pendapatan bunga pinjaman yang diberikan dan pendapatan syariah terhadap total aset.
- 2) Pendapatan pinjaman yang diberikan terhadap pinjaman yang diberikan adalah jumlah pendapatan bunga pinjaman yang diberikan dan pendapatan syariah terhadap pinjaman yang diberikan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.
- 3) ROA (*Return on Assets*) adalah rasio laba bersih tahun berjalan terhadap total aset per 31 Desember 2020 dan 2019.
- 4) ROE (*Return on Equity*) adalah rasio laba bersih tahun berjalan terhadap total rata-rata tertimbang dari modal saham dan uang muka setoran modal selama tahun berjalan per 31 Desember 2020 dan 2019.
- 5) Laba bersih terhadap pendapatan pinjaman yang diberikan adalah laba bersih tahun berjalan terhadap jumlah pendapatan bunga pinjaman yang diberikan dan pendapatan syariah.
- 6) Beban terhadap pendapatan pinjaman yang diberikan adalah total beban terhadap jumlah pendapatan bunga pinjaman yang diberikan dan pendapatan syariah.
- 7) Total ekuitas terhadap pinjaman yang diberikan adalah total ekuitas per 31 Desember 2020 dan 2019 terhadap pinjaman yang diberikan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.
- 8) Total Pinjaman Berbunga terhadap Total Modal (*Gearing Ratio*) merupakan rasio antara jumlah efek-efek yang diterbitkan, sukuk mudharabah dan utang bank per 31 Desember 2020 dan 2019 terhadap total ekuitas yang dihitung menggunakan rata-rata tertimbang
- 9) *Financing to Asset Ratio* merupakan rasio antara total pinjaman yang diberikan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai dan efek-efek - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai terhadap total aset per 31 Desember 2020 dan 2019.
- 10) *Networth to Paid-up Capital* merupakan rasio antara total ekuitas terhadap total modal ditempatkan dan disetor penuh per 31 Desember 2020 dan 2019.
- 11) Seluruh rasio pertumbuhan dihitung dengan membagi kenaikan (penurunan) saldo akun-akun terkait sebagai berikut:

- (i) untuk akun-akun posisi keuangan, selisih saldo akun-akun terkait pada 31 Desember tahun yang bersangkutan dengan saldo akun-akun tersebut pada tahun sebelumnya, atau
- (ii) untuk akun-akun laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya, selisih saldo akun-akun terkait, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember, dengan saldo akun-akun tersebut pada tahun sebelumnya.

TINGKAT PEMENUHAN RASIO KEUANGAN DALAM PERJANJIAN UTANG

Keterangan	Persyaratan Kredit	Tingkat Pemenuhan per Tanggal 31 Desember 2020
Aset Lancar Terhadap Liabilitas Lancar	Minimal 1 : 1	1,68 : 1
Aktiva Produktif Terhadap Utang	Minimal 0,8 : 1	1,71 : 1

FAKTOR RISIKO

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

Risiko Utama Yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

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

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

1. Risiko Kredit
2. Risiko Tingkat Suku Bunga
3. Risiko Likuiditas
4. Risiko Operasional
5. Risiko Hukum
6. Risiko Kepatuhan
7. Risiko Reputasi
8. Risiko Stratejik

Risiko Umum

1. Risiko Peraturan / Regulasi
2. Risiko Makro Ekonomi

Risiko Investasi yang dihadapi investor

Risiko Investasi yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah risiko gagal bayar dan risiko tidak likuidnya efek.

FIXED INCOME TRADER AND SALES TEAM

Ditto Pramudya
ditto.pramudya@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9560

Syarif Edwin
syarif.edwin@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9562

Sita Arvianti
sita.arvianti@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9561

Aldri Partamaputra Suyoso
aldri.suyoso@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9638

INVESTMENT BANKING TEAM

Juwita Lestari
juwita.lestari@mandirisek.co.id
Ph. 5296 - 9588

Novi Triyogawati
novi.triyogawati@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9583

Fitri Annisa
Fitri.Annisa@mandirisek.co.id
Ph.5296 – 9465

Budi Suwasono
Budi.suwasono@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9582

Gilangkancana Widyadhari
Gk.widyadhari@mandirisek.co.id
Ph.5296 – 9465

FIXED INCOME RESEARCH TEAM

Handy Yunianto
handy.yunianto@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9568

Ali Hasanudin
ali.hasanudin@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9629

Teddy Hariyanto
teddy.hariyanto@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9408

Yudistira Yudadisastra
yudistira@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9698

Ariestya Adzhani
ariestya.adzhani@mandirisek.co.id
Ph. 5296 – 9408

DISCLAIMER:

Informasi yang terdapat dalam dokumen ini diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya. Meskipun demikian Mandiri Sekuritas dan atau afiliasinya dan atau pegawainya tidak bertanggung jawab terhadap akurasi ataupun kelengkapan informasi ataupun pendapat yang terdapat dalam dokumen ini. Dokumen ini bukan dan tidak dimaksudkan sebagai penawaran umum atau undangan umum kepada pihak manapun. Pihak manapun yang menerima dokumen ini, dilarang untuk menyebarkan, menduplikasi, atau memperbanyak dengan cara apapun tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Mandiri Sekuritas. Untuk keterangan lebih lanjut, mohon menghubungi telepon kami: 021-526 3445 atau faksimili kami: 021-526 5701.