

2008

LAPORAN TAHUNAN
ANNUAL REPORT



SATU LANGKAH KE MASA DEPAN YANG LEBIH PASTI

ONE STEP TO A MORE CERTAIN FUTURE

PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)



PROFIL PERSEROAN

COMPANY IN BRIEF

Modal Disetor : Rp 1.000.000.000.000
Pemegang Saham: Republik Indonesia
Peringkat : National Long Term, AA(idn)
Stable, Fitch Ratings Indonesia

Paid Up Capital: Rp 1 trillion
Shareholder : The Republic of Indonesia
Rating : National Long Term, AA(idn)
Stable, Fitch Ratings Indonesia

Kami membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan untuk pembiayaan sektor perumahan yang secara bertahap memungkinkan kepemilikan rumah menjadi terjangkau bagi setiap keluarga Indonesia.

We are establishing and developing secondary mortgage market for the housing finance sector, which in turn will enable affordable housing ownership for each Indonesian family.

Hal tersebut dilaksanakan dengan memfasilitasi terjadinya aliran dana dari pasar modal ke sektor perumahan melalui penyaluran pinjaman kepada lembaga penyalur KPR, sekuritisasi portofolio tagihan KPR dan sebagai pendukung kredit untuk penerbitan efek berbasis KPR.

It is implemented by facilitating flow of fund from capital market to the housing sector through; loan channelling to mortgage lenders, mortgage portfolio asset securitization and providing credit enhancement for mortgage based securities issuance.

Kami mengembangkan program-program yang mendukung efisiensi pasar pembiayaan primer perumahan dalam bentuk penyediaan standar dokumen KPR berikut pelatihannya.

We are developing programs that support efficiency in primary mortgage market by providing mortgage standard documents accompanied by corresponding training program.

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

1	Prawacana Preface	12	Sambutan Dewan Komisaris Message from the Board of Commissioners
2	Ikhtisar Keuangan Financial Highlights	15	Laporan Manajemen Management's Report
4	Visi, Misi dan Falsafah Perseroan Vision, Mission and Philosophy	36	Laporan Komite Audit Audit Committee Report
6	Peristiwa Penting Significant Events	53	Data Perseroan Corporate Data
		55	Laporan Keuangan Financial Statement

SATU LANGKAH KE MASA DEPAN YANG LEBIH PASTI

ONE STEP TO A MORE CERTAIN FUTURE

Perjalanan panjang dari usaha merealisasikan cita-cita untuk melakukan transaksi sekuritisasi aset kredit pemilikan rumah di Indonesia mulai memberikan gambaran yang lebih pasti. Komitmen pemerintah untuk memberikan dukungan atas terciptanya mekanisme pendanaan jangka panjang kepada sektor riil melalui sekuritisasi aset, telah ditunjukkan dengan disediakannya berbagai peraturan yang memungkinkan realisasi transaksi sekuritisasi. Perbedaan pandangan antara pelaku dengan regulator dan di antara lembaga pemerintah terkait yang sebelumnya menjadi hambatan, dapat diselesaikan dengan baik. Walaupun transaksi sekuritisasi belum dapat difinalisasi di akhir tahun 2008, tetapi semua persiapan ke arah terjadinya transaksi sekuritisasi sudah di ambang pintu.

Kondisi krisis keuangan global yang disebabkan oleh sektor perumahan di Amerika Serikat telah memberikan masukan dan acuan bagi pelaku sektor pembiayaan perumahan Indonesia untuk berbenah diri dan membangun sektor perumahan yang sehat. Hal ini telah mulai membentuk kesadaran akan perlunya proses yang *prudent* untuk menghasilkan portofolio yang sehat dan meningkatnya kesadaran adanya risiko karena pendanaan jangka pendek untuk produk berjangka panjang, pada akhirnya akan membuat pelaku berevolusi ke arah yang lebih baik, yang pada akhirnya akan membangun masa depan pasar pembiayaan sekunder perumahan yang lebih cerah.

The long journey of attempts in realizing the dreams to do asset securitization transaction of mortgages in Indonesia has shed a brighter light. The government's commitment in providing support for the creation of long-term funding mechanism to the real sector through asset securitization had been manifested in the provision of regulations for implementing securitization transaction. Difference in opinions between practitioners and regulator and amongst interrelated government institutions that previously burdened had been well resolved. Even though securitization transaction could not be finalized by 2008 year end, however necessary preparations to the occurrence of securitization transaction had been at the door steps.

Meanwhile global financial crisis that was caused by housing sector in the United States had taught us and provided references for the housing finance practitioners in Indonesia, for self improvement and developing a sound housing sector. This had commenced establishment of awareness on prudent process requirement to ensure a sound portofolio and increasing alertness of the risk due to the short-term financing for long-term product, which at the end will drive practitioners to better evolve supporting the development of a brighter Secondary Mortgage Market in the future.

IKHTISAR KEUANGAN

FINANCIAL HIGHLIGHTS

Dalam miliar Rupiah In billion Rupiah

KETERANGAN REMARKS	2005*	2006	2007	2008
Aktiva Lancar Current Assets	1.027,74	1.002,72	827,75	673,12
Pinjaman yang Disalurkan Loan	0,00	100,00	339,00	533,64
Aktiva Tidak Lancar Lainnya Non-current Assets	2,06	20,43	21,40	61,45
Jumlah Aktiva Total Assets	1.029,80	1.123,15	1.188,15	1.268,21
Kewajiban Lancar Current Liabilities	2,54	6,11	5,25	6,99
Kewajiban Tidak Lancar Non-current Liabilities	0,00	1,26	2,03	3,09
Jumlah Kewajiban Total Liabilities	2,54	7,37	7,28	10,08
Jumlah Ekuitas Total Shareholder's Equity	1.027,26	1.115,78	1.180,87	1.258,13
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas Total Liabilities and Shareholder's Equity	1.029,80	1.123,15	1.188,15	1.268,21
Pendapatan Revenue	31,97	104,28	85,98	102,18
Beban Usaha Operating Expenses	3,67	17,15	20,63	21,96
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Badan Income Before Corporate Income Tax	28,30	87,13	65,35	80,22
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Badan Corporate Income Tax Benefit (Expense)	(1,04)	1,38	(0,25)	(2,96)
Laba Bersih Net Income	27,26	88,51	65,10	77,26
Primary Market Financing to Capital Ratio	0,00	0,10	0,34	0,53
Net Profit Margin (%)	85,27	84,88	75,72	75,61
ROE (%)	2,65	7,93	5,51	6,14
ROA (%)	2,65	7,88	5,48	6,09

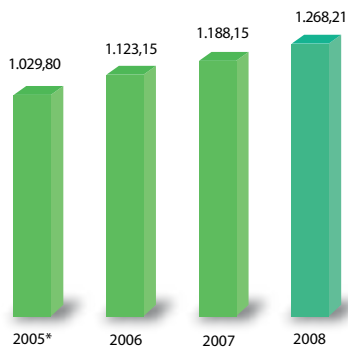
* data untuk 5 1/4 bulan

* data for 5 1/4 months

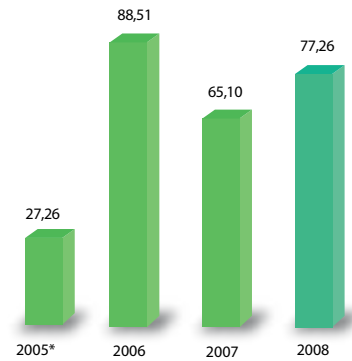
PEMBAYARAN PAJAK TAX PAYMENT

JENIS PAJAK TYPE OF TAX	2005	2006	2007	2008	Jumlah Total
PPh Badan Corporate Income Tax	1.446.892.400	-	-	-	1.446.892.400
PPh Final Final Income Tax	5.864.312.888	24.974.284.492	6.632.792.455	13.854.409.573	51.325.799.408
PPh 21 Income Tax article 21	415.701.716	1.580.833.801	2.112.338.811	2.597.562.478	7.319.568.569
PPh 23 Income Tax article 23	-	-	2.346.636.632	4.661.311.372	7.007.948.004
Jumlah Total	7.726.907.004	26.555.118.293	11.091.767.898	21.113.283.423	67.100.208.381

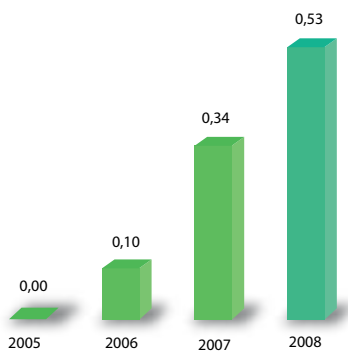
PERKEMBANGAN ASET
ASSET GROWTH
 (dalam miliar Rp in billion Rp)



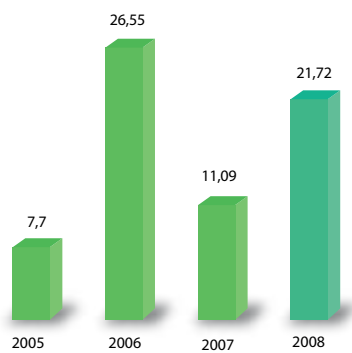
PERKEMBANGAN LABA
PROFIT GROWTH
 (dalam miliar Rp in billion Rp)



PRIMARY MARKET FINANCING RATIO
 (kali times)



PEMBAYARAN PAJAK
TAX PAYMENT
 (dalam miliar Rp in billion Rp)



* data untuk 5 1/4 bulan
 * data for 5 1/4 months

VISI, MISI DAN FALSAFAH PERSEROAN

VISION, MISSION AND COMPANY PHILOSOPHY

VISI VISION

MENJADI ENTITAS USAHA YANG MANDIRI DAN DAPAT DIPERCAYA, YANG BERTUJUAN UNTUK MEMUNGKINKAN SETIAP KELUARGA DAPAT MEMILIKI RUMAH YANG LAYAK.

TO BECOME AN INDEPENDENT AND TRUSTED BUSINESS ENTITY, DEDICATED TO ENABLE EVERY FAMILY TO HAVE THEIR OWN DECENT HOME.

MISI MISSION

MEMBANGUN DAN MENGEMBANGKAN PASAR PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN, YANG DAPAT MENINGKATKAN TERSEDIANYA SUMBER DANA JANGKA MENENGAH/PANJANG UNTUK SEKTOR PERUMAHAN, YANG MEMUNGKINKAN KEPEMILIKAN RUMAH MENJADI TERJANGKAU BAGI SETIAP KELUARGA INDONESIA.

TO PROMOTE AND DEVELOP SECONDARY MORTGAGE MARKET WHICH WILL INCREASE MEDIUM AND LONG TERM FUNDS AVAILABILITY FOR HOUSING SECTOR IN ORDER TO ENABLE AFFORDABILITY OF HOME OWNING FOR THE INDONESIAN FAMILY.

FALSAFAH PERSEROAN

BERSIH

Manajemen dan karyawan bekerja dengan akal sehat dan itikad baik dalam kerangka kerja yang digariskan oleh Anggaran Dasar Perseroan, peraturan-peraturan pemerintah dan petunjuk pemegang saham, satunya kata dengan perbuatan dan tidak menghalalkan segala cara dalam mencapai tujuan.

TRANSPARAN

Tidak ada rahasia dalam kebijakan, anggaran dan rencana kerja Perseroan, dan tidak ada dusta di antara pemegang saham, direksi, komisaris, dan pegawai.

SEHAT

Perseroan akan memelihara dengan baik dan benar tanpa ada rekayasa rasio-rasio keuangan yang telah ditetapkan.

ETOS KERJA

Komitmen manajemen dan karyawan Perseroan adalah:

- Menjaga nama baik Perseroan;
- Menjaga rahasia Perseroan;
- Menjaga dan menggunakan harta/kekayaan Perseroan dengan jujur, baik dan benar;
- Melakukan pencatatan dan/atau pembukuan data perusahaan serta penyusunan laporan keuangan dengan jujur, baik dan benar;
- Menghindarkan diri dari konflik kepentingan pribadi dengan Perseroan;
- Tidak menyalahgunakan posisi/kedudukan di Perseroan untuk kepentingan pribadi;
- Tidak memberikan isyarat untuk meminta dan/atau menerima suap, imbalan, dan cinderamata;
- Tidak menggunakan dan/atau membawa dan menyimpan obat terlarang atau sesuatu yang memabukkan di dalam dan di luar Perseroan;
- Tidak merugikan keuangan Perseroan seperti menggelapkan harta/kekayaan Perusahaan.

COMPANY'S PHILOSOPHY

CLEAN

Both the management and the employees should work by using common sense as well as sincere goodwill within the framework set forth in the Corporate Articles of Association, government regulations, and the shareholder guidance, walk the talk and the end does not justify the means.

TRANSPARENT

The Company's policies, budgets, and business plans should be open and transparent with honesty and integrity among shareholders, directors, commissioners, and employees.

SOUND

The Company will maintain, strictly, appropriately, and without any manipulation, the set financial ratios.

WORK ETHICS

The commitments of the management and employees of PT Sarana Multigriya Financial (Persero) are:

- To preserve the Company's reputation;
- To maintain the Company's confidentiality;
- To maintain and use the Company's assets with honesty and integrity, correctly and appropriately;
- To record and/or book-keep the Company's data as well as the Financial Statements with honesty and integrity, correctly and appropriately;
- To avoid conflict of personal interest with the Company;
- Not to exploit the position/title in the company for personal interests;
- Not to give implications to ask for and/or receive bribery, compensation and gifts;
- Not to consume and/or carry and be in possession of illegal drugs or intoxicated substances inside and outside the Company;
- Not to cause any loss to the Company, such as by manipulating the company's assets.

PERISTIWA PENTING

SIGNIFICANT EVENTS

JANUARI JANUARY



Creating Unlimited Achievement Training bagi manajemen dan karyawan.

"Creating Unlimited Achievement" Training Program for management and employees.

- Pembahasan penyaluran pinjaman jangka panjang setelah terbitnya Peraturan Presiden Nomor 1/2008 sebagai perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 19/2005.
- Proses *due diligence* PT Bhakti Finance sebagai penyalur KPR dari kelompok *multi finance*.
- Sosialisasi untuk penajakan peluang pembiayaan KPR oleh BPR.
- 26 Januari 2008, *training* "Creating Unlimited Achievement" untuk karyawan dan manajemen.
- Penandatanganan *MoU* dan Perjanjian Kerjasama dengan HDFC untuk penyelenggaraan *training* "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices".
- 30 Januari 2008, RUPS Tahunan RKAP 2008.

- **Discussion on long-term loan channelling, after issuance of Presidential Decree Number 1/2008 as an amendment to Presidential Decree Number 19/2005.**
- **Due diligence process on PT Bhakti Finance as mortgage lender from multi finance group.**
- **Socialization for the financing possibilities of Housing Loan by BPR.**
- **26 January 2008: "Creating Unlimited Achievement" Training for employees and management.**
- **The signing of MoU and Cooperation Agreement with HDFC for organizing training on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices".**
- **30 January 2008: AGMS on Annual Business Plan and Budget 2008.**

6

FEBRUARI FEBRUARY

- Pembahasan penyaluran pinjaman dengan cara *refinancing* atas KPR sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 1/2008 tanggal 26 Januari 2008.
- *Management presentation* kepada Pefindo dan Fitch Ratings Indonesia dalam rangka rencana *Corporate Rating*.
- 19 Februari 2008, *client gathering* perusahaan pembiayaan di Hotel Four Seasons Jakarta.
- 25-27 Februari 2008, penyelenggaraan *training* "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices".
- **Discussing loan channelling through refinancing on Mortgage Loan, pursuant to the Presidential Decree Number 1/2008 dated 26 January 2008.**
- **Management Presentation to Pefindo and Fitch Ratings Indonesia on Corporate Rating plan.**
- **19 February 2008: Financing company client gathering at Four Seasons Hotel, Jakarta.**
- **25-27 February 2008: Training program on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices".**



Sosialisasi dengan asosiasi multi finance.
Socializing with multi finance association.

MARET MARCH

- 24 Maret 2008, telah ditandatangani Kesepakatan Pengakhiran Kerjasama pelaksanaan sekuritisasi KPR BTN antara Perseroan dengan PT Kiran Resources Indonesia.
- Penyelenggaraan *Media Gathering* pada tanggal 1 & 2 Maret 2008 di Hotel Novotel, Bogor. Tujuannya adalah memberikan pemahaman kepada wartawan tentang sistem pembiayaan perumahan.
- **24 March 2008: Signing the Termination Agreement on the Cooperation of KPR BTN Securitization Transaction between the Company and PT Kiran Resources Indonesia.**
- **Media Gathering on 1 & 2 March 2008 at Novotel Hotel, Bogor, for educating journalists to have proper comprehension on housing finance system.**



Media gathering di Hotel Novotel, Bogor.
Media gathering at Novotel Hotel, Bogor.

APRIL



Client gathering dengan perusahaan pembiayaan.
Client gathering with finance companies.

- 2 April 2008, penandatanganan perjanjian plafon pinjaman untuk penyaluran KPR Rp25 Miliar dengan PT Bhakti Finance.
- 8 April 2008, dilaksanakan pertemuan "Pemaparan Rencana Finalisasi Transaksi Sekuritisasi KPR BTN" dihadiri Bapepam-LK, Dirjen Pajak, BPN, K Santoso & Partners, PT Moody's Indonesia, SCSi, BTN dan SMF.
- Rapat pembahasan pemahaman tentang PPN dan PPh, untuk Rencana Finalisasi Sekuritisasi KPR BTN tanggal 8 April 2008 dan 30 April 2008.
- *Client gathering* dengan perusahaan pembiayaan tentang "Pengenalan Aspek Hukum Pertanahan, Dokumentasi, dan Lelang Eksekusi KPR" pada tanggal 9 April 2008.
- **2 April 2008: Signing a Rp25 billion loan agreement on KPR channelling with PT Bhakti Finance.**
- **8 April 2008: Meeting on "Expose on KPR BTN Securitization Transaction Plan", attended by Bapepam-LK, Directorate General of Taxation, BPN, K Santoso & Partners, PT Moody's Indonesia, SCSi, BTN and SMF.**
- **Meeting to discuss the comprehension of Value Added Tax and Income Tax, for KPR BTN Securitization Finalization Plan on 8 April 2008 and 30 April 2008.**
- **9 April 2008: Client gathering with multi finance company on "Introduction to Legal Aspect of Land Regulation, Property Documents, and KPR Foreclosure.**

MEI MAY



Training untuk Bank Niaga oleh Perseroan dan HDFC.

Training program for Bank Niaga by the Company and HDFC.

- 12-14 Mei 2008, Perseroan dengan HDFC menyelenggarakan program *training "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices"* untuk PT Bank Niaga Tbk.
- **12-14 May 2008: The Company and HDFC held training program on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices" for PT Bank Niaga Tbk.**

JUNI JUNE

- Perseroan dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) menandatangani Perjanjian Refinancing KPR pada tanggal 4 Juni 2008.
- Penandatanganan Perjanjian kerjasama jasa konsultasi paska transaksi (*Post Transaction Advisory*) antara Perseroan dengan Standard Chartered Securities Indonesia pada tanggal 5 Juni 2008.
- Perseroan bertindak sebagai koordinator dalam pelaksanaan *training* program khusus BTN-HDFC yang dilaksanakan di Lonavla-India pada tanggal 23 Juni - 2 Juli 2008.
- **4 June 2008: Signing agreement on Mortgage Refinancing between the Company and PT Bank Tabungan Negara (Persero).**
- **5 June 2008: Signing agreement on Post Transaction Advisory between the Company and Standard Chartered Securities Indonesia.**
- **23 June - 2 July 2008: The Company coordinated a special training program of BTN-HDFC, conducted in Lonavla, India.**



Penandatanganan kerjasama *refinancing* dengan Bank BTN.

Signing refinancing agreement with Bank BTN.

JULI JULY

- Penandatanganan perjanjian pemberian pinjaman untuk penyaluran KPR kepada PT Ciptadana Multifinance dan PT Finansia Multi Finance telah dilaksanakan pada tanggal 18 & 25 Juli 2008 yang ditindaklanjuti dengan pencairan pinjaman bagi PT Ciptadana Multifinance sebesar Rp1 miliar pada tanggal 28 Juli 2008.
- 21–23 Juli 2008, diselenggarakan program *Training Mortgage Recovery Management & Techniques*.
- Perseroan telah mengirimkan buku *proceeding* hasil *Housing Finance Senior Official Meeting & Seminar* kepada seluruh perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Fakultas Hukum universitas negeri dan universitas swasta besar.
- **18 & 25 July 2008: Signing of loan agreement with PT Ciptadana Multifinance and PT Finansia Multi Finance, followed by disbursement of Rp1 billion loan to PT Ciptadana Multifinance on 28 July 2008.**
- **21-23 July 2008: Training program on "Mortgage Recovery Management & Techniques".**
- **The Company had submitted result of proceeding book on Housing Finance Senior Official Meeting & Seminar to the libraries of Economics Faculty and Law Faculty of the State Universities, as well as leading private universities.**



Training untuk perbankan oleh Perseroan dan HDFC.

Training program for banking group by the Company and HDFC.

AGUSTUS AUGUST



Kegiatan *Team Building* antara manajemen dan karyawan Perseroan.

Team Building activities between management and employees of the Company.

- 8-9 Agustus 2008, dilakukan pertemuan dengan Bapepam untuk membahas *transaction summary* dengan melibatkan seluruh partisipan terkait.
- 15-16 Agustus 2008, dilakukan kegiatan *outbond* seluruh karyawan di Gunung Geulis, Bogor untuk *team building*.
- 20-22 Agustus 2008, telah diselenggarakan program *training "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices"* Angkatan ke – 9.
- 28-29 Agustus 2008, Perseroan memberikan pelatihan KPR untuk BPR Sejahtera Artha Sembada yang beroperasi di Jawa Tengah dan berkantor pusat di Pekalongan.
- **8-9 August 2008: Meeting with Bapepam to discuss transaction summary involving the whole related participants.**
- **15-16 August 2008: Outbond activity for team building participated by the whole employees at Gunung Geulis, Bogor.**
- **20-22 August 2008: Training program on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices", Batch 9.**
- **28-29 August 2008: The Company conduct KPR training for BPR Sejahtera Artha Sembada, which operates in Central Java and headquartered in Pekalongan.**

SEPTEMBER



Penandatanganan kerjasama *refinance* dengan Bank DKI.
Signing refinancing agreement with Bank DKI.

- 22 September 2008, draft prospektus dan dokumen perjanjian transaksi sekuritisasi KPR BTN telah disampaikan kepada Bapepam-LK.
- 24 September 2008, telah ditandatangani perjanjian pemberian pinjaman untuk penyaluran KPR kepada Bank DKI sebesar Rp 100 miliar.
- **22 September 2008: Submission of draft prospectus and transaction agreement document to Bapepam-LK.**
- **24 September 2008: Signing a Rp100 billion refinancing agreements with Bank DKI.**

OKTOBER OCTOBER

- 13-15 Oktober 2008, bersama HDFC telah menyelenggarakan program *training "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices"* khusus untuk PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Batch I.
- Kunjungan kerja dan studi banding ke Cagamas, Malaysia pada tanggal 17 – 18 Oktober 2008 sebagai sarana untuk meningkatkan pengetahuan dan media pelatihan bagi karyawan Perseroan.
- 24 Oktober 2008, Perseroan menandatangani *MoU* dengan Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BNI berkenaan dengan rencana penyaluran fasilitas pinjaman untuk penyaluran KPR.
- **13-15 October 2008: Conducting training program with HDFC on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices" exclusively for PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Batch I.**
- **17-18 October 2008: Business visit and comparative studies to Cagamas, Malaysia as a means of knowledge enhancement as well as training for the Company staff.**
- **24 October 2008: The Company signs MoU with Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BNI pertaining the loan facility disbursement plan.**



Training untuk Bank Mandiri oleh Perseroan dan HDFC.

Training Program for Bank Mandiri by the Company and HDFC.

NOVEMBER

- Pelatihan KPR & standar dokumen KPR untuk BPR SAS di Pekalongan.
- Dari hasil pembahasan dengan berbagai pihak, pada tanggal 25 November 2008, Bapepam-LK telah menerbitkan perubahan Peraturan Nomor IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*) yang mengakomodir tentang kriteria 'jual putus' / *derecognition*.
- **Training on KPR and its document standard for BPR SAS Pekalongan.**
- **25 November 2008: Bapepam-LK published Amendment on Regulation Number IX.K.1 on Asset Backed Securities Collective Investment Contract Guidelines, by accomodating criteria of derecognition, as a result of input and discussion from multi-parties.**



Pelatihan KPR & standar dokumen KPR untuk BPR SAS Pekalongan.

Training on KPR and its document standard for BPR SAS Pekalongan.

DESEMBER



Penandatanganan dokumen transaksi sekuritisasi KPR BTN.

Signing of KPR BTN securitization transaction document.

- 1-3 Desember 2008, Perseroan bersama HDFC menyelenggarakan Program training "*The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices*" khusus untuk PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Batch II dengan peserta sebanyak 30 orang.
- Pelaksanaan penandatanganan perjanjian-perjanjian transaksi dalam rangka sekuritisasi KPR BTN dilakukan pada tanggal 4 Desember 2008 yang meliputi (1) Akta KIK EBA, (2) Perjanjian Penyediaan Jasa, (3) Nota Kesepakatan, serta (4) Daftar Induk Definisi dan Interpretasi.
- *Mini Expose* penerbitan EBA telah dilaksanakan pada tanggal 11 Desember 2008 bertempat di Gedung Bursa Efek Indonesia dan dihadiri oleh perwakilan dari setiap partisipan transaksi sekuritisasi.
- **1-3 December 2008: Conducting training program with HDFC on "The Essentials of Residential Mortgage Banking Best Practices" exclusively for PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Batch II with 30 participants.**
- **Signing transaction agreements on KPR BTN securitization that cover (1) KIK EBA, (2) Servicing Agreement, (3) Memorandum of Understanding, and (4) Master list of Definition and Interpretation.**
- **Mini Expose at the Indonesian Stock Exchange Building, attended by representatives from each securitization transaction participant.**

SAMBUTAN DEWAN KOMISARIS

MESSAGE FROM THE BOARD OF COMMISSIONERS

// KAMI SEBAGAI DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BERBANGGA HATI MENYATAKAN BAHWA TITIK CERAH DI UJUNG TEROWONGAN SUDAH MEMBIAS JELAS.

ON BEHALF OF THE BOARD OF COMMISSIONERS, WE ARE PROUD TO SAY THAT THERE IS A BRIGHT LIGHT AT THE END OF THE TUNNEL. //

Tahun 2008 adalah tahun yang penuh warna, penuh kontradiksi dan penuh kejutan bagi pasar keuangan dunia dan juga pasar keuangan Indonesia. Lembaga-lembaga keuangan dunia yang selama ini menjadi kiblat kekuatan pasar keuangan jatuh satu per satu ke titik kebangkrutan. Hal mana menyeret lembaga-lembaga keuangan lainnya bahkan beberapa negara menjadi terseok-seok dalam turbulensi permasalahan keuangan. Beberapa ahli menyimpulkan bahwa awal dari permasalahan ini adalah sifat dasar manusia yang serakah dan tidak peduli atas kemapanan yang terjadi.

Sekuritisasi *sub-prime mortgage* di Amerika Serikat yang dilakukan oleh *investment banker* kelas dunia yang membungkus aset yang tidak baik (*sub-prime*) dengan kosmetik *financial engineering*, telah mengelabui dan menghipnotis begitu banyak investor, dari investor kelas retail bahkan sampai investor kelas institusional. Begitu besar dana yang terserap di dalam sekuritisasi ini, sebegitu banyak pula permasalahan yang timbul.

Dampak kerusakan yang mendunia juga mempengaruhi pasar keuangan dan pasar modal Indonesia. Krisis keuangan yang telah menyebabkan krisis likuiditas di tanah air dan membawa kebangkrutan di beberapa perusahaan di Indonesia dan banyak pula yang harus membukukan kerugian karena penurunan nilai efek akibat sentimen negatif di pasar keuangan.

2008 was a vibrant year, full of contradictions and surprises to the global financial market as well as Indonesian. World class financial institutions, which had previously become the power center of financial market, (one by one) plummeted into the verge of bankruptcy. The problem drifted other financial institutions - and even dragged several countries into financial turbulence. Several experts concluded that the source of the problem was the basic human nature, which is greediness and ignorance to the existing establishment.

Sub-prime mortgage securitization in the United States, which was developed by world-class investment bankers who packaged non-performing assets (sub-prime) with financial engineering cosmetics, had deceived and hypnotized so many investors, from retail investors to institutional investors. Abundance of funds were absorbed into such securitization scheme, and consequently the same amount of problems emerged.

The global damaging effect also took its toll in the Indonesian financial and capital market. The financial crisis had subsequently led to liquidity crisis in the country and brought several companies in Indonesia to bankruptcy, whereas many others recorded drastic losses in line with the declining value of securities due to negative sentiment in the financial market.

Sementara itu, kami mengawasi bahwa Perseroan selama 2008 telah bekerja keras menyelesaikan transaksi sekuritisasi KPR BTN yang telah mulai dilaksanakan sejak tahun 2005. Banyak suara sumbang yang menyatakan hal ini akan memberikan kontribusi kepada permasalahan yang sama di masa yang akan datang. Dengan demikian dua tantangan yang harus diselesaikan oleh Perseroan sekaligus, yaitu meyakinkan bahwa apa yang dibangun dan dikerjakan saat ini tidak akan menjadi bom waktu dan juga merangkul lembaga pemerintahan terkait untuk memberikan dukungan kebijakan dan peraturan yang kondusif agar semua pihak terkait memiliki landasan hukum yang cukup untuk menyelesaikan transaksi.

Dengan menyampaikan puji syukur kepada Allah SWT tantangan dan hambatan dapat dilalui. Kami sebagai Dewan Komisaris Perseroan berbangga hati menyatakan bahwa titik cerah di ujung terowongan sudah membias jelas. Pernyataan pendaftaran yang telah dilakukan pada bulan Desember 2008 merupakan pintu menuju era yang lebih pasti.

Sementara proses penyelesaian sekuritisasi dilaksanakan, kondisi pasar yang kering akan likuiditas telah menyebabkan permintaan akan dana jangka panjang dari Perseroan juga meningkat. Portofolio penyaluran pinjaman yang seharusnya didukung dari penerbitan obligasi, tetap dijalankan dan melampaui target walaupun masih dibiayai oleh ekuitas. Keterbatasan dana inilah yang telah memaksa manajemen untuk secara selektif melakukan penyaluran pinjaman.

Berkaca dari penyebab permasalahan dunia, manajemen telah melakukan sosialisasi melalui *workshop* dan *training* tentang pentingnya penyaluran KPR yang *prudent*. Kerjasama *training* dengan beberapa bank merupakan signal yang baik bagi pasar secara keseluruhan bahwa kesadaran untuk memiliki proses penyaluran kredit yang baik dan benar adalah satu-satunya jalan untuk memiliki portofolio KPR yang sehat. Tindakan yang *prudent* dan terencana akan menjamin berkurangnya risiko kredit di masa yang akan datang.

Meanwhile, we noticed that the Company had been doing strenuous efforts in accomplishing KPR BTN securitization transaction since early 2005. Cynical comments mentioned that the scheme would contribute to the prevailing similar problems in the future. Therefore there were two challenges the Company had to solve at once, which were ensuring that what the Company had been doing and developing so far would not become a time-bomb, and also convincing the related Government institutions to provide supports in the form of conducive policies and regulations to ensure that all the related parties had the adequate legal foundation to implement the transaction.

We extend our gratitude to the Almighty God who has enabled us to overcome the recurring challenge and hindrance. On behalf of the Board of Commissioners, we are proud to say that there is a bright light at the end of the tunnel. Statement of registration, which had been submitted on December 2008, had brought us forward to enter a more certain era.

While securitization finalization process taking place, the market experienced short-fall in liquidity which increased demand of long-term fund from the Company. The loan channelling portfolio, which should be supported by bond issuance, had been continually carried out and successfully exceeds the target, even though it funded from the equity. Limited fund had caused the management to selectively managed the loan disbursement.

Learning from the roots of global problems, the management had conducted socialization programs through workshop and training on the importance of prudent policy on mortgage. Training collaboration with several banks displayed a good signal for the overall market that the awareness of having a good and appropriate lending process is the only way toward creating sound mortgage portfolio. A prudent and planned action will ensure decreasing credit risk in the future.

Kondisi ekonomi Indonesia dan dunia pada tahun 2008 telah memberikan kita pelajaran untuk berkaca. Dukungan Pemerintah melalui kebijakan dan regulasi sudah terbuktikan dengan dapat didaftarkannya transaksi sekuritisasi yang pertama di Bapepam-LK. Selanjutnya, peran Perseroan untuk menjadi fasilitator pengaliran dana jangka panjang dari pasar modal ke sektor keuangan mulai menampakkan gambaran yang semakin pasti. Dengan demikian manajemen dapat mulai menata langkah yang lebih pasti memasuki tahun 2009.

Pada kesempatan ini, kami menyampaikan penghargaan dan terima kasih kepada para pemangku kepentingan yang telah memberi dukungan bagi kegiatan-kegiatan Perseroan. Dukungan ini akan menjadi penyemangat bagi Perseroan dan seluruh jajarannya untuk melaksanakan amanat Pemegang Saham membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder di Indonesia.

Mudah-mudahan Allah SWT memberi petunjuk taufik dan hidayah kepada segenap pemegang peran, fungsi di profesi masing-masing sebagai Pemegang Saham, Dewan Komisaris, Direksi dan segenap Karyawan agar tahun 2009 merupakan tahun yang sejuk di Perseroan sebagai ladang ibadah kita semua.

Amin.

The Indonesian and global economic conditions have given us lesson learnt. The Government support in policies and regulations had been proven by enabled the registration of the first securitization transaction at Bapepam-LK. Subsequently, the Company's role in becoming facilitator of long-term flow of fund from the capital market to the financial sector had started to show a more certain path.

We hereby, would extend our appreciation and gratitude to all stakeholders who have been supporting the Company's activities. Such support would certainly motivate Company in carrying out the Shareholders' mandate to promoting and to developing secondary mortgage market in Indonesia.

May God the Almighty bestow all the stakeholders with bless, true course and guidance to function optimally in each profession as Shareholder, Commissioner, Director, as well as all the employees, with a hope that 2009 will become a delicate year for the Company as the field of our devotion.

Amen.

Dewan Komisaris Board of Commissioners



Jugia Wahab
Komisaris Utama
President Commissioner



Arys Ilyas
Komisaris
Commissioner



Tito Murbaintoro
Komisaris
Commissioner

LAPORAN MANAJEMEN

MANAGEMENT'S REPORT

“ DALAM TAHUN 2008 PERSEROAN MELANJUTKAN PERAN SEBAGAI *LIQUIDITY FACILITY*, YAITU DENGAN FOKUS KEGIATAN PADA PENYALURAN PINJAMAN JANGKA MENENGAH/PANJANG KEPADA LEMBAGA PENYALUR KPR.

IN 2008 THE COMPANY CONTINUED ITS ROLE AS *LIQUIDITY FACILITY*, BY FOCUSING ACTIVITIES ON MEDIUM/LONG-TERM LOAN CHANNELLING TO MORTGAGE LENDERS. ”

KONDISI EKONOMI DAN PERBANKAN

Sepanjang tahun 2008, Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia tumbuh dengan tingkat konsumsi domestik besarnya 6,1%, dan tingkat inflasi mencapai 11,2%. Tingkat bunga Bank Indonesia mengalami 4 kali kenaikan dan 1 kali penurunan di akhir tahun, dan tingkat bunga di bulan Desember tercatat sebesar 9,25%.

Dampak dari krisis *subprime mortgage* di Amerika Serikat semakin meluas di seluruh dunia, yang ditandai dengan bangkrutnya *investment bank* raksasa, dan meruginya *investor* di banyak negara. Hal ini menyebabkan *investor* melakukan konsolidasi dan melakukan restrukturisasi atas investasinya di pasar modal dan pasar uang internasional. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya krisis likuiditas di pasar modal dan pasar keuangan internasional, tidak terkecuali di Indonesia, yang berdampak pada peningkatan suku bunga dan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing.

Di pasar modal Indonesia hal ini tercermin dari tingkat pengembalian surat utang negara yang diminta *investor*, dimana untuk yang berjangka waktu 5 tahun berada pada kisaran 8% - 26% dengan kisaran harga antara 60% - 105%. Titik terendah valuasi surat utang negara terjadi pada bulan November, tetapi kemudian membaik secara cepat pada bulan Desember.

ECONOMIC AND BANKING CONDITION

During the year 2008, Indonesian Gross Domestic Product (GDP) grew with supported by 6.1% domestic consumption, whereas inflation rate reached 11.2%. Bank Indonesia interest rate experienced four times increase and one time decline by end of the year, and the interest rate on December recorded at 9.25%.

Impact of subprime mortgage crisis in the United States had spread around the world, marked by the bankruptcy of major investment banks, and investors losses in various countries. This had caused investors to consolidate and restructure their investments in international capital and financial market, with no exception in Indonesia, it affected the interest rate increased and deteriorated rupiah exchange value.

In Indonesian capital market, such condition was reflected in the level of government bonds yield demanded by investors, in which for five years tenor traded between 8% - 26% with the price ranges between 60% - 105%. The lowest valuation government bond occurred on November then rebound on December.

Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berada pada kisaran 8% - 14,75% dan mempunyai probabilitas yang tinggi untuk meningkat sejalan dengan berbagai kondisi tersebut di atas. Penyaluran KPR pada periode semester I 2008 sebesar Rp 13,5 triliun meningkat sebesar 17,39% dibandingkan posisi akhir tahun 2007 sebesar Rp 77,9 triliun, sementara itu pertumbuhan pada semester II 2008 menurun dibandingkan semester I 2008 yaitu sebesar Rp 9,4 triliun KPR baru.

Fitur produk KPR yang ditawarkan perbankan pada tahun 2008 umumnya belum mengalami perubahan yang signifikan dibanding tahun sebelumnya yaitu dengan tingkat bunga *fixed* untuk 6 bulan atau 1 tahun pertama, selanjutnya *variable* dengan hak bank untuk menentukan perubahan tingkat suku bunga pada tahun-tahun berikutnya; jangka waktu KPR maksimum 15 tahun dengan rata-rata umur KPR berkisar 8 tahun terutama karena adanya *prepayment*; tingkat bunga berkisar antara 8% - 14,75%; harga rumah yang dapat dibiayai bank umumnya minimum Rp 150 juta (kecuali BTN); pencairan KPR dilakukan dengan sistem *indent* artinya rumah belum selesai, KPR sudah dicairkan. Untuk hal ini sebagian bank melakukan penilaian secara bertahap sesuai tahap prestasi penyelesaian pembangunan rumah; dan jenis rumah yang dibiayai dengan KPR umumnya *landed houses* dan rumah susun/apartemen menengah.

Lembaga penyalur KPR masih didominasi oleh perbankan dengan mengandalkan dana masyarakat yang berjangka pendek. Perbankan, kecuali BTN, masih rendah minatnya untuk membiayai KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang hingga saat ini masih dibiayai oleh lembaga keuangan mikro, BPR dan BMT dengan bunga yang relatif lebih tinggi. Belum banyak *multi finance* yang berminat untuk membiayai KPR karena memiliki keterbatasan, antara lain tidak dapat memberi kredit konstruksi seperti yang dilakukan bank. Dari 6 bank penyalur KPR terbesar di Indonesia yaitu BTN, Bank CIMB-Niaga, Bank Mandiri, BNI, BCA dan Bank Permata, diketahui memiliki LDR yang berkisar antara 50,2% - 95%; dan CAR berkisar antara 10,9% - 17%.

Mempertimbangkan tugas yang harus dijalani dan kondisi lembaga penyalur KPR yang ada, maka Perseroan melakukan pengelompokan bank penyalur KPR dalam 3 kelompok berdasarkan kebutuhannya: (1) lembaga

Mortgage loan (KPR) interest rate were provided at the range of 8% - 14.75% with a high probability to increase due to development of various conditions. Mortgage loan disbursement for 2nd quarter 2008 was Rp 13.5 trillion, increasing 17.35% compared to 2007 year end position of Rp 77.9 trillion, whereas the growth on 4th quarter of 2008 declined compared to the 2nd quarter 2008 with total new disbursement only amounting of Rp 9.4 trillion.

There was no significant change in the feature of mortgage loan offered by banks in 2008 in comparison to the previous year, such as fixed interest rate for the first six months or first year, and followed by floating rate with the bank's rights to change the interest rate for the following years; 15 years maximum tenor of the mortgage loan with average live of eight years particularly due to the pre-payment; the interest rate varied between 8% - 14.75%; a generic minimum house price financed by the bank at Rp 150 million (excluding BTN); mortgage loan originated and disbursed in *indent* condition meaning the house was still under construction. For this case, some banks implement gradual assessment to the stage of building progress; and types of houses financed by mortgage loan were mostly landed houses and middle-class apartments.

Mortgage lenders had been dominated by the banks funded by short-term deposit fund. Banking institution, excluding BTN, had low interest in financing mortgage for the low income segment, which until now supported by micro finance institution, which are BPR and BMT with a relatively higher interest rate. Few multifinance institutions enthusiastic about mortgage loan financing as there is a limitation, such as inability of providing construction loan as bank does. Six largest mortgage lenders in Indonesia, which are BTN, Bank CIMB-Niaga, Bank Mandiri, BNI, BCA and Bank Permata, known to have LDR range between 50/2% - 95%; and CAR range between 10.9% - 17%.

Considering condition of the existing mortgage lenders, the Company categorizes mortgage lenders into three groups base on their need: (1) mortgage lenders with sufficient KPR amount, (2) banking institution which is

penyalur KPR dengan portofolio KPR yang cukup besar; (2) bank yang masih ingin meningkatkan volume serta kualitas portofolio KPR dan (3) bank/lembaga yang baru masuk ke bisnis KPR, terutama *multifinance*, bank syariah dan BPD. Berdasarkan hal tersebut Perseroan perlu mengembangkan program pendanaan yang sesuai dengan kebutuhannya para penyalur KPR.

GAMBARAN UMUM KEGIATAN

Tugas untuk membangun pasar pembiayaan sekunder perumahan, dilakukan oleh Perseroan secara bertahap, melalui proses evolusi. Pada tahap persiapan, Perseroan mencari, menyusun dan menyiapkan model-model transaksi yang sesuai dengan kebutuhan penyalur KPR dan investor berdasarkan kerangka regulasi yang tersedia. Hasil pekerjaan tahap ini, tidaklah kelihatan secara fisik, seperti membangun fondasi bangunan yang letaknya dibawah permukaan tanah.

Tahap berikutnya adalah, melakukan implementasi model-model tersebut dengan mengajak penyalur KPR berpartisipasi dalam transaksi, agar diketahui apakah model dapat dilanjutkan atau harus dilakukan perbaikan, pengembangan atau bahkan dibuat model transaksi baru. Sebagaimana yang telah dilakukan Perseroan dengan program Modelink, program *refinancing*, dan program sekuritisasi dengan konsep KIK-EBA. Dalam tahap ini peran Perseroan lebih sebagai fasilitator.

Melalui kegiatan Perseroan sebagai fasilitator – yang hingga saat ini masih berjalan – diharapkan akan menghasilkan penyalur KPR yang mampu memproduksi KPR yang memenuhi kriteria investasi, sehingga pada saatnya nanti, dapat memanfaatkannya untuk mengakses dana dari pasar modal secara mandiri.

Semakin banyak lembaga penyalur KPR yang dapat memenuhi kebutuhan pendanaannya secara mandiri, maka akan semakin cepat Perseroan dapat secara bertahap menghentikan program *refinancing* sebagaimana diamanatkan Peraturan Presiden Nomor 1/2008. Dengan demikian pada saatnya nanti, Perseroan dapat mulai menjalankan perannya sebagai katalisator, untuk mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan. Pada tahap ini, kegiatan Perseroan adalah menciptakan program *guarantee* dan *mortgage related securities*.

intended in expanding volume and increasing quality of KPR portofolio, and (3) bank/institution that just enters into mortgage business, especially multifinance company, sharia bank, and BPD. Based on this categorization, the Company develops funding program that fit the requirements of mortgage lenders.

GENERAL VIEW OF ACTIVITIES

The role in developing secondary mortgage market is carried out in gradual stages, through evolution process. During preparation stage, the Company is exploring, formulating and preparing transactions that match the requirements of mortgage lenders and investors within available regulation frame work. The result of this stage is not physically visible, similar to constructing a building foundation below earth surface.

The next stage is implementing the model by inviting mortgage lenders to participate in the transaction, to verify whether the model is appropriate to be continued or requiring improvement, development, or even creation of a new transaction model. It is similar to what have been conducted by the Company with the Modelink program, refinancing program, and securitization program with KIK-EBA concept. At this stage, the Company's role was more as facilitator.

Acting as facilitator – which have been continuing until today – the activities are expected to generate mortgage lenders which are capable of producing mortgage that fulfills the investment criteria, so that in due course, they are independently able to utilize it for accessing funds from the capital market.

The more mortgage lenders which are independently capable of fulfilling their own funding, the sooner the Company can terminate the refinancing program, as mandated by the Presidential Decree Number 1/2008. Therefore in due course, the Company can start executing its role as a catalyst for developing secondary mortgage market. At this stage, the Company's activities are creating a guarantee program and mortgage related securities.

Kecepatan dan keberhasilan proses evolusi tersebut tidak saja dari Perseroan tetapi juga akan sangat tergantung dari kemauan dan kesiapan semua pihak termasuk para pelaku dan regulator.

Tahun 2008 bagi Perseroan adalah lembaran baru dalam menapaki misi yang diembannya karena dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 1/2008 tertanggal 26 Januari 2008 telah membuka fleksibilitas bagi Perseroan untuk menyalurkan pinjaman selama 10 tahun dengan maksimum jangka waktu pinjaman 15 tahun. Batasan waktu ini akan dimanfaatkan oleh Perseroan dalam melakukan peran sebagai *liquidity facility*.

Peran sebagai *liquidity facility* adalah penyaluran fasilitas pinjaman dalam bentuk *refinancing existing portfolio* KPR dengan menggunakan dana yang diperoleh dari penerbitan obligasi. Oleh karenanya, peran tersebut baru bisa berjalan dengan baik jika tingkat bunga obligasi Perseroan lebih rendah dari tingkat suku bunga pinjaman yang disalurkan Perseroan, sehingga tidak timbul *negative spread* dan penyaluran pinjaman dapat dilakukan dalam jumlah yang sama dengan jangka waktu yang sama. Hal ini untuk menghindari dampak risiko dari *gap* yang timbul baik jangka waktu, suku bunga dan volume.

Penyaluran pinjaman yang telah dilakukan kepada lembaga penyalur KPR selama ini, menggunakan sumber dana dari ekuitas, karena pada masa 3 tahun pertama Perseroan belum diizinkan untuk menerbitkan obligasi. Pinjaman telah disalurkan dengan suku bunga yang lebih rendah dari prediksi *yield* obligasi jika perseroan menerbitkan obligasi. Pertimbangan penyaluran pinjaman tersebut adalah untuk mulai menjalankan peran sebagai *liquidity facility*. Pendapatan penyaluran pinjaman tersebut masih lebih tinggi dari pada bunga penempatan deposito di lembaga keuangan penyalur KPR.

Peran Perseroan dalam membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan antara lain dengan melakukan sekuritisasi. Proses sekuritisasi telah dilakukan sejak awal tahun 2006 yang dimulai dengan upaya menggunakan struktur sesuai Peraturan Presiden Nomor 19/2005 yang diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 1/2008, dimana Perseroan berperan sebagai pembeli

The pace and successful of evolution process does not merely come from the Company but also depend on willingness and readiness of all related parties including practitioners and regulators.

For the Company 2008 was a new era in moving toward the mission, with the issuance of Presidential Decree Number 1/2008 dated 26 January 2008 which opened flexibility for the Company to channel the loan for 10 years period with maximum tenor of 15 years. This tenor will be utilized by the Company in carrying out its role as a liquidity facility.

The role as liquidity facility is implemented by refinancing existing mortgage loan portfolio by utilizing fund from bond issuance. Such role can function well if the Company's bond interest rate is lower than loan interest rate disbursed by the Company, to prevent negative spread and loan disbursement can be provided at the same amount with the same tenor. This is to prevent the risk from the arising gap, either in terms of tenor, interest rate or volume.

Loan channelling, which had been provided to mortgage lenders to date, uses fund from equity, since the Company not allowed to issue bond before the first three years of its operation. The loan had been disbursed with lower interest rate than market yield in the event of bond issuance. Consideration of the loan disbursement was to gear up the role as liquidity facility. The yield of loan disbursement was proven to be higher than investing in time deposit at mortgage lender financial institution as main consideration.

The Company's role in establishing and developing secondary mortgage market is among others by conducting securitization. Securitization process which had been running since early 2006, commenced by the effort of using structure as defined by Presidential Decree Number 19/2005, and renewed by Presidential Decree Number 1/2008, in which the Company plays a role as buyer as well as issuer. It was found that the concept

dan penerbit. Dalam perjalanan diketahui, bahwa hal tersebut tidak dapat dilakukan karena peraturan yang ada belum cukup mendukung. Selanjutnya diupayakan menggunakan wali amanat sebagai pembeli dan penerbit, yang juga mengalami kendala yang sama. Akhirnya diupayakan menggunakan struktur KIK-EBA yang pada akhir 2008 tinggal menunggu pernyataan efektif dari Bapepam-LK.

Dalam upaya mendukung program penyaluran pinjaman dan sekuritisasi tersebut, program sosialisasi telah dilakukan secara terus menerus dengan berbagai cara, antara lain dengan program pendidikan kepada lembaga penyalur KPR, terutama perbankan, untuk mengenalkan prinsip dasar KPR serta tata cara penyaluran KPR yang baik dan benar, sehingga suatu saat atas kehendaknya sendiri perbankan menggunakan standar dokumen KPR yang telah disusun oleh Perseroan. Hal ini dilaksanakan untuk menghasilkan KPR yang berkualitas, yang pada saatnya layak untuk disekuritisasi.

Sampai dengan akhir 2008, standar dokumen KPR yang diterbitkan Perseroan telah digunakan oleh Bank Pembangunan Daerah dan *multi finance* yang telah memanfaatkan *liquidity facility* dari Perseroan.

KEGIATAN USAHA

Sebagai pelaksanaan Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan (RKAP) 2008 yang merupakan rangkaian lanjutan dari kegiatan usaha tahun 2007, dalam tahun 2008 Perseroan melanjutkan peran sebagai *liquidity facility*, yaitu dengan fokus kegiatan pada penyaluran pinjaman jangka menengah/panjang kepada lembaga penyalur KPR, disamping terus berupaya melakukan penyelesaian transaksi sekuritisasi.

Sebagai hasil pelaksanaan rencana kerja tersebut, berikut ini disampikan laporan kegiatan usaha Perseroan sepanjang tahun 2008.

couldn't be implemented because no adequate support by regulation. The next was a trial to use trustee concept as buyer as well as issuer, which also experienced the same obstacle. Finally KIK-EBA structure came as a solution, which at end year of 2008 waiting for effective statement from Bapepam-LK.

In the efforts of supporting the loan channelling and securitization programs, socialization program had been eventually organized in many ways, which among others include training program for mortgage lenders, especially banking institutions, to introduce the basic principles of mortgage and the best and proper mortgage management, that will allow the banking institution on their own preference to use the Company's standardized mortgage documentation. The objective is to produce good quality mortgages, which in time feasible for securitization.

Until end of 2008, the Company's published standardized mortgage documentation had been implemented by Bank Pembangunan Daerah and multi finance companies, which utilize liquidity facility from the Company.

BUSINESS ACTIVITIES

As implementation of 2008 Annual Budget, which was a confirmation series of business activities in 2007, in 2008 the Company continued its role as liquidity facility, by focusing activities on medium/long-term loan channelling to mortgage lenders, apart from keeping on conducting the securitization transaction finalization.

As a result of implementation of the plan, the following reports describes business activities throughout 2008.

1. Penyaluran pinjaman dan penerbitan obligasi

Peran Perseroan sebagai *liquidity facility* sampai dengan tahun 2008, dilaksanakan dengan menyalurkan pinjaman kepada lembaga penyalur KPR dengan menggunakan dana yang berasal dari ekuitas. Penyaluran pinjaman, dimaksudkan untuk mendorong efisiensi pasar primer perumahan, dan membangun database KPR untuk perencanaan kegiatan selanjutnya.

Seperti telah diuraikan sebelumnya bahwa penyaluran pinjaman seharusnya menggunakan dana dari pasar modal yang terutama berasal dari penerbitan obligasi. Perseroan telah melakukan upaya untuk menerbitkan obligasi sejak bulan Maret 2008, tetapi belum mendapat izin dari PT Bursa Efek Indonesia, karena Perseroan belum beroperasi lebih dari 3 tahun.

Oleh karenanya, Perseroan telah mengajukan permohonan penggunaan laporan keuangan yang sudah diaudit kurang dari 3 tahun dan telah disetujui Bapepam-LK pada 15 April 2008, melalui suratnya kepada PT Bursa Efek Indonesia. Berhubung kondisi pasar pada saat itu tidak mendukung, penerbitan obligasi ditunda. Agar Perseroan siap dalam mengantisipasi perkembangan kondisi pasar, Perseroan telah memperbaharui data yang dibutuhkan sesuai regulasi untuk penerbitan obligasi, dengan melakukan audit keuangan kuartalan yang disusul dengan *legal audit*. Untuk pelaksanaan penerbitan obligasi ini Perseroan telah menunjuk PT Bahana Sekuritas dan PT Trimegah Sekuritas sebagai calon penjamin pelaksana emisi dan lembaga-lembaga penunjang transaksi lainnya yaitu: PT Fitch Rating Indonesia sebagai lembaga pemeringkat, Kantor Hukum Warren sebagai konsultan hukum, Kantor Akuntan Publik (KAP) Riza Wahono & Rekan sebagai auditor dan PT Bank Permata sebagai wali amanat.

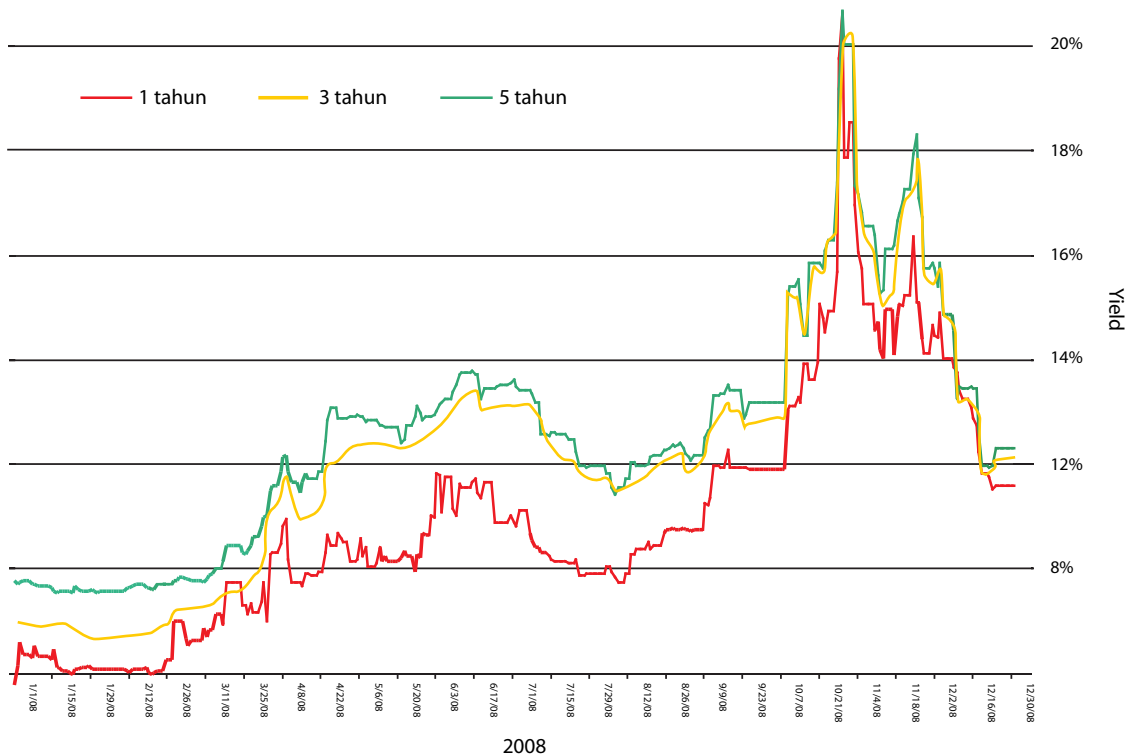
1. Loan channelling and bond issuance

Until end of 2008, the Company's role as liquidity facility was carried out by channelling loan to mortgage lenders, utilizing fund from equity. The loan channelling objective is to driving primary mortgage market efficiency, as well as building mortgage database for the future activity planning.

As previously described, loan channelling should utilize fund from capital market, which mostly derived from bond issuance. The Company had attempted several efforts to issue bond since March 2008 however it was prohibited by Indonesian Stock Exchange's since minimum of three years operation requirement could not be complied with.

Due to limitation, Company had proposed exception to use less than 3 years audited financial report and approved by Bapepam-LK on 15 April 2008, through a letter to the Indonesian Stock Exchange. Since market condition was unfavorable at that time, the bond issuance was postponed. To ensure readiness to anticipate the market development, the Company had renewed the required information by regulations on bond issuance by conducting quarterly financial audit, and followed by legal audit. To carry out bond issuance, the Company had previously appointed PT Bahana Sekuritas and PT Trimegah Sekuritas as underwriters, and other supporting agencies, such as PT Fitch Rating Indonesia as rating agency, Warren Law Firm as legal consultant, Riza Wahono & Associates Public Accountant Firm as auditor, and PT Bank Permata as trustee.

IMBAL HASIL OBLIGASI PEMERINTAH
GOVERNMENT BOND YIELD



Selama yield obligasi lebih tinggi dari tingkat bunga pinjaman Perseroan yang mampu diserap perbankan, maka peran sebagai *liquidity facility* yang diemban perseroan, kurang dapat berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini sebagaimana kondisi di tahun 2008 saat Perseroan akan menerbitkan obligasi, untuk yang berjangka waktu 5 tahun tingkat *yield*nya pada kisaran 11% sedangkan permintaan harga penyaluran pinjaman pada kisaran 10%.

Melalui berbagai pendekatan serta pengalaman menyalurkan pinjaman dalam tahun 2008, diketahui bahwa perbankan masih mengandalkan dana berjangka pendek dari pihak ketiga yang dinilai lebih murah, sehingga pinjaman dari Perseroan yang sumbernya akan diperoleh dari pasar modal yang berjangka menengah/ panjang dinilai lebih mahal dan menjadi tidak diminati. Oleh karena itu, pada tahun 2008 Perseroan berusaha mencari lembaga penyalur KPR lain

During the period of bonds' yield is higher than the Company's loan interest rate absorbable by the banks, the role as liquidity facility can not be performed adequately. Similar condition happened in 2008, in time the Company planned to issue five year bond at a yield rate of around 11%, whereas the demand of loan disbursement rate was around 10%.

After numerous approaches and experiences in loan channelling during the year, it is recognized that the banks continued to rely on short-term fund from deposits that is considered inexpensive, this caused loan from the Company which financed from medium/long-term capital market resource was considered as more expensive, and therefore less attractive. For this reason, the Company in 2008 explored for more appropriate mortgage lenders for fund channelling. In relation to the case,

yang lebih tepat untuk didanai. Berkaitan dengan hal tersebut, Perseroan telah menyalurkan pinjaman kepada perusahaan *multi finance* yaitu kepada PT Finansia Multifinance, PT Ciptadana Multifinance dan PT Bhakti Finance. Usaha diatas telah merubah komposisi aktiva Perseroan dari simpanan bank menjadi penyaluran pinjaman dengan rasio primary market financing to capital meningkat dari 0,34 kali menjadi 0,53 kali.

Perkembangan penyaluran KPR oleh perusahaan multi finance belum dapat tumbuh dengan signifikan karena masih terbatasnya pengalaman personal yang bertugas untuk melakukan penjualan produk KPR, belum siapnya infrastruktur organisasi, terbatasnya kerjasama dengan developer dan tingkat bunga yang secara umum dianggap lebih tinggi dibandingkan produk KPR yang ditawarkan perbankan.

Untuk menambah jenis lembaga penyalur KPR, Perseroan telah menerima permintaan untuk re-finance KPR dari bank syariah, bank perkreditan rakyat (BPR) dan koperasi/BMT. Perintisan kerjasama ini selain bertujuan memperluas jangkauan sosialisasi penggunaan standar KPR yang diterbitkan Perseroan, juga diharapkan Perseroan akan memiliki exposure dan data performance dari berbagai lembaga penyalur KPR sebagai data rujukan untuk mengembangkan spesifikasi produk dan profil risiko dari lembaga-lembaga tersebut.

the Company had disbursed loan to multifinance companies, comprising of PT Finansia Multifinance, PT Ciptadana Multifinance, and PT Bhakti Finance. The effort had and shifted banks deposit placement to loan changed primary market financing to capital ratio from 0.34 times to 0.53 times.

Fund channelling to mutlifinance companies had not grown significantly, due to limited experienced of their staff in handling mortgage product, insufficient organizational infrastructure, limited cooperation with the developers, and interest rate which was considered higher than mortgage offered by banks.

To increase new type of mortgage lender, the Company received request to re-finance mortgage portofolio from shari'a banks, rural banks (BPR) as well as cooperative units/BMT. These pioneering initiatives, apart from expanding the reach of socialization program for using the Company's standardized mortgage documentation, were also expected that the Company would occupy exposure and performance data from numerous mortgage lenders as reference for developing product specification and risk profile of the related institutions.

Dalam jutaan Rupiah In million Rupiah

Penyaluran Pinjaman Loan Disbursement	2006	2007	2008
Perbankan Banking	100.000	334.000	530.400
Multifinance		5.000	3.239
	100.000	339.000	533.639

Lembaga Penyalur Mortgage Lenders	2006	2007	2008
Perbankan Banking	1	2	2
Multifinance	0	1	3
	1	3	5

Jumlah Nasabah KPR Mortgage Customers	2006	2007	2008
Perbankan Banking	1.489	9.255	25.215
Multifinance	0	0	43
	1.489	9.255	25.258

Data perkembangan penyaluran pinjaman selama 3 (tiga) tahun terakhir (sebagaimana tabel sebelumnya) mengalami peningkatan baik dari segi nilai penyaluran pinjaman maupun jumlah lembaga penyalurnya. Untuk posisi akhir tahun 2008 jumlah pinjaman yang diberikan kepada 5 (lima) lembaga penyalur KPR sebesar Rp 533,6 miliar adalah untuk refinancing sebanyak 25.258 debitur.

2. Sekuritisasi

Transaksi sekuritisasi yang dilakukan untuk KPR BTN sudah dimulai sejak awal 2006. Jangka waktu perjanjian sekuritisasi dengan BTN adalah sampai dengan 31 Desember 2008 atau hingga selesainya transaksi sekuritisasi. Berikut ini ringkasan proses sekuritisasi selama tahun 2008.

a. Pihak Pendukung

Sesuai hasil proses pengadaan, penata sekuritisasi pertama yang ditunjuk Perseroan adalah PT Kiran Resources Indonesia yang mengajukan skim wali amanat sebagai penerbit dan ternyata transaksi dengan skim ini tidak dapat dilanjutkan karena tidak sesuai dengan regulasi yang telah ada. Disamping itu, pada awal 2008, perjanjian dengan PT Kiran Resources sudah berakhir dan tidak diperoleh kesepakatan untuk perpanjangan perjanjian sehingga Perseroan mencari penata sekuritisasi pengganti untuk memenuhi perjanjian dengan BTN.

Selanjutnya, Perseroan melakukan proses lanjutan sekuritisasi dengan menunjuk penata sekuritisasi baru yaitu PT Standard Chartered Securities Indonesia, yang dalam pelaksanaannya memilih skim KIK EBA (kontrak investasi kolektif efek beragun aset). Lembaga penunjang transaksi lainnya yang ditunjuk adalah K. Santoso & Partner sebagai konsultan hukum, Deloitte Tax Services sebagai konsultan pajak yang ditunjuk menggantikan PT Hadibroto Harsono Consultan yang tidak bersedia melanjutkan kontrak kerjanya, PT Moody's Indonesia sebagai lembaga pemeringkat, Kantor Notaris Sutjipto SH sebagai notaris, Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja-Robert Yogi-Suhartono sebagai auditor *Audit Upon Procedure* (AUP), dan Kantor Akuntan Publik Eddy Prakarsa Permana & Siddharta sebagai auditor *true sale & comfort letter*.

The growth of loan channelling during the last three years as presented on previous table shows an improvement both in terms of loan disbursement value and amount of the mortgage lenders. For 2008 year end position, the total loan disbursement to five mortgage lenders of Rp 533.6 billion was for refinancing scheme to a total of 25,258 debtors.

2. Securitization

Securitization transaction for KPR BTN had been started since early 2006. The securitization agreement with BTN was lasted to 31 December 2008 or until the finalization of securitization transaction. The following is the summary of securitization process during the year 2008.

a. Supporting Parties

According to procurement result, the first appointed arranger was PT Kiran Resources Indonesia, which proposed the trustee scheme as issuer which could not be continued due to incomparability with available regulations. Moreover, in early 2008, agreement with PT Kiran Resources had ended and no agreement could be concluded which lead the search for new arranger.

Continuing the securitization process the Company had appointed PT Standard Chartered Securities Indonesia as the new arranger, which proposing the execution using KIK EBA concept (Asset Backed Securitization – Collective Investment Contract). Others appointed parties were K. Santoso & Partner as legal consultant, Deloitte Tax Services as tax consultant replacing PT Hadibroto Harsono Consultant who did not intended to renew the contract, PT Moody's Indonesia as rating agency, Sutjipto SH Notarial Office as the notary, Kanaka Puradiredja-Robert Yogi-Suhartono Public Accountant Firm as the Audit Upon Procedure (AUP) auditor, and Eddy Prakarsa Permana & Siddharta Public Accountant Firm as the true sale & comfort letter auditor.

b. Perjanjian KIK EBA

Untuk implementasi penggunaan skim KIK EBA, telah ditunjuk calon Manajer Investasi PT Danareksa Investment Management dan calon bank kustodian Standard Chartered Bank. Sebagaimana diketahui bahwa transaksi ini adalah transaksi pertama, sehingga penyusunan dokumen transaksi dilakukan sambil berjalan, termasuk dokumen perjanjian KIK EBA yang akan ditandatangani oleh manajer investasi dan bank kustodian.

Dalam perjalanan, Standard Chartered Bank sebagai bank asing menemukan beberapa keterbatasan untuk berperan penuh sebagai bank kustodian sesuai tugas dan tanggungjawab yang tercantum di dalam perjanjian KIK EBA, maka Perseroan mulai melakukan proses seleksi beberapa calon bank kustodian untuk menjadi *back up* bank kustodian. Pada akhirnya, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) - BRI terpilih sebagai calon bank kustodian. Penunjukan BRI sebagai calon bank kustodian menggantikan Standard Chartered Bank sebelumnya telah dikonfirmasi di Bapepam-LK pada rapat tanggal 23 Desember 2008 dengan Biro Pengelolaan Investasi. Pada rapat tersebut hadir semua pihak, termasuk Standard Chartered Bank, BRI dan calon *back up* bank kustodian lainnya yang diundang oleh Bapepam-LK, telah direkonfirmasi mengenai proses dan kesepakatan perubahan calon bank kustodian tersebut.

Sejak ditandatanganinya perjanjian KIK EBA, maka PT Danareksa Investment Management telah resmi menjadi Manajer Investasi dan BRI resmi menjadi bank kustodian KIK EBA untuk transaksi sekuritisasi KPR BTN.

c. Dukungan Regulasi

Beberapa peraturan telah dibuat oleh instansi terkait untuk mendukung terlaksananya transaksi sekuritisasi, terdiri dari (1) penyesuaian peraturan KIK-EBA; (2) dimasukkannya EBA sebagai instrumen investasi dana pensiun dan asuransi; dan (3) pencatatan EBA di Bursa Efek Indonesia dan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

b. KIK-EBA Contract

To implement the use of KIK EBA scheme, the Company had nominated PT Danareksa Investment Management as Investment Manager, and Standard Chartered Bank as custodian bank. Acknowledging it was the first securitization transaction, construction of legal documentation had been moving step by step, including the document (KIK EBA), which signed by investment manager and custodian bank.

During the process, Standard Chartered Bank as a foreign bank experienced various constraints in taking the full role as a custodian bank in line with the duties and responsibilities defined in the KIK EBA. Therefore the Company started selection process for several custodian bank nominees as back up custodian. Finally, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) – BRI was nominated as the custodian bank. The nomination of BRI to replace Standard Chartered Bank had been previously confirmed with Bapepam-LK during 23 December 2008 meeting with the Investment Management Bureau. The meeting which attended by all concerned parties, including Standard Chartered Bank, BRI and other back up custodian that were invited by Bapepam-LK, had been reconfirmed the process and the agreement concerning the alteration of custodian bank.

Effective on the date of the KIK EBA signing, PT Danareksa Investment Management had been officially assigned as the Investment Manager, followed by BRI that functioned as custodian bank for KPR BTN securitization transaction.

c. Regulatory Supports

A number of regulations had been issued by the authorized institutions to support the execution of securitization transaction, consisting (1) the amendment on KIK EBA regulation, (2) the inclusion of EBA as investment instrument of pension fund and (3) EBA registration rules at the Bursa Efek Indonesia and Kustodian Sentral Efek Indonesia.

d. Pelaksanaan penandatanganan dokumen transaksi

Pelaksanaan penandatanganan perjanjian oleh para pihak telah dilakukan pada tanggal 4 Desember 2008 yang meliputi (1) Akta KIK EBA, (2) Perjanjian Penyediaan Jasa, (3) Nota Kesepakatan, serta (4) Daftar Induk Definisi dan Interpretasi. Pada tanggal 12 Desember 2008 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di kantor Notaris Sutjito, SH. Pada tanggal 18 Desember 2008 dilakukan penandatanganan perubahan pertama perjanjian atas (1) Akta KIK EBA, (2) Perjanjian Penyediaan Jasa, dan (3) Daftar Induk Definisi & Interpretasi. Penandatanganan perubahan kedua dilakukan pada tanggal 26 Desember 2008 atas (1) Akta KIK EBA dan (2) Perjanjian Penyediaan Jasa.

e. Transaksi dilakukan dalam dua tahap

Nilai total penerbitan EBA direncanakan sebesar Rp 500 miliar termasuk junior class yang akan diterbitkan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap 1 (satu) sebesar Rp 100 miliar dan tahap 2 (dua) sebesar Rp 400 miliar. Pernyataan Pendaftaran penawaran umum untuk tahap 1 (satu) telah disampaikan kepada Bapepam-LK, pada tanggal 27 November 2008 dan sampai dengan akhir tahun 2008 belum mendapatkan pernyataan efektif karena masih dalam proses finalisasi perubahan beberapa dokumen sesuai permintaan Bapepam-LK.

Sesuai perjanjian dengan BTN dan untuk memberikan keyakinan kepada investor EBA, Perseroan telah menyatakan kesediaannya menjadi stand-by buyer sampai dengan sebesar Rp 100 miliar. EBA sebesar Rp 100 miliar yang akan dibeli Perseroan dalam perannya sebagai stand-by buyer bukan untuk investasi melainkan akan dijual kembali pada saat yang tepat sekaligus sebagai upaya membentuk trading di secondary market. Disamping itu, pembelian EBA oleh Perseroan juga dimaksudkan untuk menumbuhkan keyakinan kepada investor dalam berinvestasi pada jenis surat berharga yang baru ini.

3. Pendidikan dan pelatihan

Program pendidikan yang diselenggarakan oleh Perseroan merupakan sarana untuk memperkenalkan prinsip-prinsip penyaluran KPR yang baik dan benar, dimana hal tersebut merupakan bagian dari sosialisasi penggunaan

d. Signing of the transaction document

Agreement signing by the related parties was held on 4 December 2008, covering (1) Notarial Deed of KIK EBA, (2) Servicing Agreement, (3) Memorandum of Understanding, and (4) Master list of Definition and Interpretation. On 12 December 2008 signing was done on the first amendments of the agreement concerning (1) Notarial Deed of KIK EBA, (2) Servicing Agreement, (3) Master list of Definition and Interpretation. Signing on the second amendments was held on 26 December 2008 concerning (1) Notarial Deed of KIK EBA, and (2) Servicing Agreement.

e. Transaction was conducted in two stages

Total value of EBA issuance was planned for the amount of Rp 500 billion including junior class, which would be issued in two tranches, which was Rp 100 billion on the first tranche, and Rp 400 billion on the second tranche. Statement of registration for the first tranche was submitted to Bapepam-LK on 27 November 2008, and up to end of reported year, no effective statement was issued due to the finalization process of amendments in several documents as requested by Bapepam-LK.

Pursuant to the agreement with BTN and to provide confidence to the EBA investors, the Company had stated its intention to be the stand-by buyer up to a total of Rp 100 billion. The Rp 100 billion amount EBA which would be purchased by the Company corresponding to its role as stand-by buyer was not for investment purposes, but it would be resold at the right moment and at the same time as an effort of building a trading in the secondary market. Apart from that, the EBA purchased by the Company was also meant to promoting confidence amongst investors in investing on this new type of securities.

3. Education and training

Education program provided by the Company is a way for introducing the adequate and appropriate mortgage disbursement principles, as part of the socialization program of the utilization of Company's published mortgage standardized documentation.

standardisasi dokumen KPR yang diterbitkan Perseroan. Dengan memahami prinsip-prinsip tersebut, diharapkan lembaga penyalur KPR atas kemauannya sendiri, bersedia melakukan implementasi standar dimaksud. Perseroan juga menyelenggarakan program *training for the trainers* yang merupakan bagian dari *exit strategy* bagi Perseroan. Karena dengan bekal *training* tersebut lahir kader-kader ahli KPR dalam negeri yang handal, yang dapat menjadi instruktur program pendidikan di lembaganya masing-masing, atau lembaga lain jika ada sehingga pada saatnya Perseroan dapat mengakhiri program ini.

Program ini diselenggarakan berkerjasama dengan Housing Development Finance Corporation (HDFC), India. Selama tahun 2008 telah diselenggarakan 8 kali program dengan total peserta 195 orang yang berasal dari bank dan perusahaan *multi finance*.

Disamping itu, Perseroan juga telah menyelenggarakan pelatihan dan jasa advisory kepada beberapa perusahaan *multi finance* dan bank perkreditan rakyat mengenai aspek serta tata cara penyaluran KPR yang baik dan benar, tanpa dibebankan biaya.

4. Program sosialisasi

Hasil dari *Housing Finance Senior Official Meeting & Seminar* yang diselenggarakan tahun 2007, telah dicetak dalam bentuk buku dan telah dibagikan secara cuma-cuma pada setiap kesempatan yang relevan termasuk kepada para peserta yang hadir pada acara media *gathering* dan *client gathering* serta kepada stakeholders lainnya, seperti perguruan tinggi, dewan redaksi media cetak dan lembaga keuangan penyalur KPR.

Home Buyer Education Program, dalam bentuk buku saku, telah dikirimkan kepada Bank Indonesia dan sedang dibahas oleh tim Arsitektur Perbankan Indonesia untuk diadaptasi di dalam program sosialisasi perbankan dalam proyek pengembangan sosialisasi informasi perbankan untuk masyarakat.

By understanding the principles, it is expected that the mortgage lenders on their own discretion will implement the standard. The Company also conducted training for the trainers program as part of the exit strategy for the Company. By providing the kind of training, capable domestic mortgage experts will be born, who could function as education program instructors in their institutions, or another institution, then, in time the Company can terminate the training program.

The program was organized in collaboration with Housing Development Finance Corporation (HDFC), India. During the year 2008, 8 batches of programs with a total of 195 participants from banking and multifinance companies had been conducted.

Moreover, the Company had also conducted training and advisory service for several multifinance companies and rural banks (BPR) on the aspect of adequate and appropriate conduct on mortgage disbursement, at no charge.

4. Socialization program

Result of the October 2007 Housing Finance Senior Official Meeting & Seminar had been published in form of a book and had been distributed for free on every relevant occasions to the attendants including media gathering and client gathering forum as well as to other stakeholders, such as universities, board of editors of media as well as mortgage lending financial institutions.

Home Buyer Education Program, in form of a pocket book, had been submitted to Bank Indonesia and being discussed by the Indonesian Banking Architecture team for subsequent adaptation in the banking socialization program, within the framework of banking information socialization development project for the public.

Untuk memberikan informasi yang tepat dan pengenalan yang lebih dekat dengan Perseroan, telah dilakukan *media gathering* dengan berbagai media cetak dan *media on-line*.

Perseroan dalam tahun 2008 juga telah melakukan dua kali pertemuan dengan lembaga penyalur KPR yang merencanakan masuk ke sektor pembiayaan KPR, dengan pokok bahasan berkisar kepada prospek usaha, risiko usaha, aspek-aspek hukum dan permasalahan hukum termasuk pertanahan yang berkaitan dengan penyaluran KPR.

5. Sumber daya manusia

Jumlah karyawan Perseroan per 31 Desember 2008 adalah 27 orang. Perseroan berusaha melakukan efisiensi dengan membatasi jumlah karyawan dengan struktur organisasi inti tanpa mengorbankan kepentingan pencapaian tujuan Perseroan. Pada saat dibutuhkan tambahan personil, dapat dilakukan *outsourcing* terlebih dahulu, khususnya apabila kebutuhan tersebut bersifat sementara.

Dalam upaya pembinaan personil, selama tahun 2008 berbagai kegiatan pelatihan dalam upaya peningkatan kemampuan karyawan telah dilakukan pendidikan dibidang *Risk Management, Information Technology, Human Resources Development, Hukum, Filing System, Sekuritisasi dan Keuangan* serta *Achievement Motivation Training*. Sepanjang tahun 2008 telah 9 (sembilan) orang karyawan Perseroan diikutsertakan dalam Ujian Sertifikasi Manajemen Risiko yang diselenggarakan oleh Badan Sertifikasi Manajemen Risiko (BSMR) dengan hasil yang baik.

Untuk meningkatkan *team work* dan lebih menumbuhkan sinergi dalam melaksanakan kegiatan usaha Perseroan, pada tanggal 15-16 Agustus 2008 telah dilaksanakan aktivitas *team building* yang diikuti oleh seluruh Direksi, karyawan dan pegawai honorer Perseroan.

Sesuai rencana Perseroan untuk melakukan peningkatan pengetahuan bagi karyawan, sekaligus melakukan persiapan pengembangan produk dan melakukan benchmarking dengan lembaga yang lebih berpengalaman, Perseroan telah mengirimkan

To provide proper information and familiaritation with the Company, *media gathering forum* had been organized with several print medias and *on-line medias*.

In 2008 Company had conducted twice gatherings with financial institutions that intended to enter the mortgage market, discussing the agenda of business prospect, business risk, legal aspects including land properties related to mortgage lending.

5. Human resource

Total Company's employee as of 31 December 2008 was 27. The Company tried to implement efficiency by limiting number of employee in line with the core organization structure without sacrificing the Company's objectives. When more personnel is required, the Company can *outsource* the required personnel, especially for temporary task.

Personnel development effort, during the year 2008 through numerous training activities to improve competency had been provided in the field of *Risk Management, Information Technology, Human Resources Development, Legal Matters, Filing System, Securitization and Finance* in addition to *Achievement Motivation Training*. Throughout 2008, 9 employees had been certified by *Risk Management Certification Examination*, organized by the *Risk Management Certification Body (BSMR)* with good result.

In improving team work and promoting synergy in carrying out the Company's business activities, on 15-16 August 2008 had been conducted team building activity that was participated by all member of the Board, employees and temporary helps.

In accordance with the Company's plan to conduct knowledge improvement for the employees, while gearing up product development activities as well as benchmarking with other experienced institutions, the Company had sent a team to visit

tim untuk melakukan kunjungan kerja dan studi banding ke Cagamas pada Oktober 2008. Hasil dari kunjungan tersebut telah dianalisis dan dijadikan referensi pengembangan produk.

7. Aspek hukum

Sehubungan dengan surat pengunduran diri Sdr. Iskandar Saleh sebagai Komisaris Perseroan yang disampaikan pada tanggal 29 Januari 2008 dan berlaku efektif terhitung tanggal 1 Maret 2008, pada tanggal 13 Agustus 2008, telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang memutuskan :

- mengukuhkan pemberhentian Sdr. Iskandar Saleh dari jabatannya selaku Komisaris Perseroan serta memberikan *volledig acquit et de charge* sepanjang tindakan-tindakan tersebut bukan merupakan tindakan pidana dan tercermin dalam buku-buku Perseroan.
- mengangkat Sdr. Tito Murbaintoro selaku Komisaris Perseroan terhitung sejak rapat ditutup sampai dengan berakhirnya masa jabatan anggota Komisaris lainnya yang telah ada, yaitu tanggal 22 Juli 2010.

Pada rapat yang sama, RUPSLB juga menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebagai penyesuaian atas Undang-Undang Nomor 40/2007 tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Presiden Nomor 1/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19/2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Tercatat pula, adanya pengajuan surat pengunduran diri dari Sdr. Paulus Nurwadono sebagai Direktur Perseroan yang disampaikan oleh yang bersangkutan kepada Pemegang Saham tertanggal 8 Oktober 2008 yang berlaku efektif pada tanggal 30 November 2008. Sampai dengan akhir Desember 2008 hal tersebut belum ditindaklanjuti dengan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana diatur di dalam Anggaran Dasar Perseroan.

and conduct comparative studies to Cagamas in October 2008. Outcome of the visit had been analyzed and referenced to product development process.

7. Legal aspect

In the matter of resignation letter from Mr. Iskandar Saleh from his position as Commissioner which was submitted on 29 January 2008, to be effective as of 01 March 2008, an Extra Ordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) was held on 13 August 2008, with the following resolutions:

- Confirming resignation of Mr. Iskandar Saleh from his position as Commissioner of the Company, and provide *volledig acquit et de charge* provide in activity classified is crime and reflected in the Company's books.
- Appointing Mr Tito Murbaintoro as Commissioner of the Company as of the closing of the meeting until the end of assignment period of other Commissioners, which is on 22 July 2010.

The EGMS also approved the Amendment of the Company's Articles of Association, commensurate with Act Number 40/007 on Limited Liabilities, and Presidential Decree Number 1/2008 on the Amendment of Presidential Decree Number 19/2005 on Secondary Mortgage Financing.

The meeting also noted resignation letter from Mr. Paulus Nurwadono as Director of the Company as submitted to the Shareholders on 08 October 2008, to be effective as of 30 November 2008. Until end of December 2008, the matter had not been resolved by the General Meeting of Shareholders (GMS) as regulated by the Company's Articles of Association.

KINERJA KEUANGAN

Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2008, diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Riza, Wahono & Rekan, dengan pendapat “wajar” atas total aktiva dan total kewajiban & ekuitas per 31 Desember 2008 masing-masing sebesar Rp1.268,21 miliar. Laba bersih sesudah pajak tahun 2008 (periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2008) sebesar Rp77,26 miliar.

Tahun sebelumnya, Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2007 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sarwoko & Sandjaja/Ernst & Young, dengan pendapat “wajar” dengan total aktiva dan total kewajiban & ekuitas per 31 Desember 2007 masing-masing sebesar Rp1.188.15 miliar, dengan laba bersih sesudah pajak (periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2007) sebesar Rp65,1 miliar.

Neraca

Dalam jutaan Rupiah In million Rupiah

Penjelasan Description	2005	2006	2007	2008	Naik (Turun) Increase (Decrease)	
					Nominal	%
AKTIVA ASSETS						
Kas dan setara kas Cash and cash equivalents	1.026.140	998.901	821.266	661.575	(159.691)	-19,4%
Aktiva lancar lainnya Other current assets	1.599	3.820	6.488	11.542	5.054	77,9%
Penyaluran pinjaman berbasis KPR Mortgage base loan	-	100.000	339.000	533.639	194.639	57,4%
Sinking fund	-	3.843	5.408	8.866	3.458	63,9%
SUN Government Bond	-	12.164	12.175	47.197	35.022	287,7%
Aktiva tetap - bersih Fixed assets – net	1.659	2.279	1.806	1.315	(491)	-27,2%
Aktiva pajak tangguhan Deferred tax assets	404	1.789	1.537	1.837	300	19,5%
Aktiva lainnya Other assets	-	352	470	2.240	1.770	376,7%
JUMLAH AKTIVA TOTAL ASSETS	1.029.802	1.123.148	1.188.150	1.268.212	80.062	6,7%
KEWAJIBAN LIABILITIES						
Hutang jangka pendek Current liabilities	2.538	6.110	5.251	6.991	1.740	33,1%
Penyisihan kewajiban Non current liabilities	-	1.263	2.026	3.087	1.061	52,4%
JUMLAH KEWAJIBAN TOTAL LIABILITIES	2.538	7.373	7.277	10.078	2.801	38,5%
EQUITAS EQUITY						
Modal disetor Paid up capital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-	0,0%
Saldo laba belum ditentukan penggunaannya Unappropriated retained earnings	27.264	115.775	136.873	182.134	45.261	33,1%
Saldo laba telah ditentukan penggunaannya Appropriated retained earnings	-	-	44.000	76.000	32.000	72,7%
JUMLAH EKUITAS TOTAL EQUITY	1.027.264	1.115.775	1.180.873	1.258.134	77.261	6,5%
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1.029.802	1.123.148	1.188.150	1.268.212	80.062	6,7%

FINANCIAL PERFORMANCE

The Company's Financial Statement for the year ended 2008 was audited by Riza, Wahono & Associates Public Accountant Firm, present “fair” opinion on total assets and total liabilities and equities per 31 December 2008, each accounted Rp 1,268.21 billion. Net profit after tax for the year 2008 (period of 1 January to 31 December 2008) was Rp 77.26 billion.

In the preceding year, the Company's Financial Statement for the year ended 2007 was audited by Purwanto, Sarwoko & Sandjaja/Ernst & Young Public Accountant Firm, present “fair” opinion on total assets, total liabilities and equities per 31 December 2007, each amounted Rp 1,188.15 billion, with net profit after tax (period 1 January to 31 December 2007) of Rp 65.1 billion.

Balance Sheets

Aktiva

Jumlah aktiva Perseroan per 31 Desember 2008 sebesar Rp1.268,21 miliar meningkat 6,7% dari posisi per 31 Desember 2007 sebesar Rp1.188,15 miliar. Peningkatan aktiva tersebut bersumber dari laba tahun 2008 sebesar Rp77,26 miliar. Peningkatan aktiva terutama terdapat pada:

- Aktiva lancar lainnya menjadi Rp11,54 miliar, naik 77,9%, terutama karena pajak dibayar dimuka atas PPh23 pendapatan bunga penyaluran pinjaman sebesar Rp6,31 miliar.
- Penyaluran pinjaman menjadi sebesar Rp 533,64 miliar, naik 57,4% dari posisi tahun 2007 sebesar Rp339 miliar. Kenaikan karena penyaluran ke PT Bank Tabungan Negara (Persero) sebesar Rp500 miliar setelah pelunasan sebesar Rp334 miliar bulan Juni 2008, dan penyaluran ke Bank DKI Rp30,4 miliar serta ke 3 (tiga) lembaga pembiayaan *multi finance* sebesar Rp3,24 miliar.
- SUN menjadi sebesar Rp47,20 miliar, naik 287,7% karena tambahan investasi berbentuk ORI sebesar Rp35 miliar.
- Aktiva lainnya sebesar Rp2,24 miliar, naik sebesar Rp1,77 miliar atau 376,6% dari tahun 2007 sebesar Rp0,47 miliar, terutama karena pemberian pinjaman personal.
- Dibandingkan dengan kekayaan awal sebesar Rp1000 miliar pada akhir September 2005, maka perkembangan kekayaan sampai dengan akhir 2008 sebesar Rp1.268,21 miliar mencapai 26,82% atau rata-rata per tahun 8,25%.

Kewajiban

Total Kewajiban per 31 Desember 2008 sebesar Rp10,08 miliar naik 38,5% dari posisi per 31 Desember 2007 sebesar Rp7,28 miliar, dengan rincian:

- Jumlah kewajiban lancar per 31 Desember 2008 sebesar Rp6,99 miliar, naik 33,1% dari posisi per 31 Desember 2007 sebesar Rp5,25 miliar, terutama karena cadangan bonus tahun buku 2008 sebesar Rp3,86 miliar yaitu sebesar 5% dari laba bersih sesuai RKAP.
- Kewajiban Tidak Lancar per 31 Desember 2008 sebesar Rp3,09 miliar naik 52,4% dari posisi tahun 2007 sebesar Rp2,03 miliar, karena penambahan atas (1) penysihan tunjangan purna jabatan sesuai keputusan RUPS tanggal 20 Juni 2006 dan

Assets

Total Company's assets per 31 December 2008 amounted Rp 1,268.21 billion, increased by 6.7% from the position at 31 December 2007 totaling to Rp 1,188.15 billion. The asset increase was resulted from 2008 profit amounted Rp 77.26 billion. The increased in asset was mainly in following accounts:

- Other current assets amounted Rp 11.54 billion, increased by 77.9%, mainly due to prepaid tax on Income Tax article 23 earnings from loan disbursement interest of Rp 6.31 billion.
- Loan amounted Rp 533.64 billion, increased by 57.4% from 2007 position of Rp 339 billion. The raise was due to disbursement to PT Bank Tabungan Negara (Persero) of Rp 500 billion after payment settlement of Rp 334 billion on June 2008, and disbursement to Bank DKI of Rp 30.4 billion, as well as to three multifinance companies of Rp 3.24 billion.
- SUN amounted Rp 47.20 billion, increased by 287.7% due to additional ORI investment of Rp 35 billion.
- Other asset amounted Rp 2.24 billion, increased by Rp 1.77 billion or 376.6% from the year 2007 of Rp 0.47 billion, mainly due to the provision of personal loan.
- Compared to the initial asset of Rp 1,000 billion at end of September 2005, until end of 2008 the asset growth was Rp 1.268.21 billion, achieving 26.82% or an average of 8.25% per year.

Liabilities

Total Liabilities per 31 December 2008 was Rp 10.08 billion, increased by 38.5% from the position per 31 December 2007 of Rp 7.28 billion, explained as follows:

- Total current liabilities per 31 December 2008 was Rp 6.99 billion, increased by 33.1% from position per 31 December 2007 of Rp 5.25 billion, particularly due to provision for bonus of fiscal year 2008 amounted Rp 3.86 billion, which was 5% from net profit pursuant to the Annual Work Plan & Budget (RKAP).
- Non-current liabilities per 31 December 2008 amounted Rp 3.09 billion, increased by 52.4% from 2007 position of Rp 2.03 billion due to the increment of (1) allowance for post occupation benefit, according to GMS resolutions dated 20 June 2006

30 Januari 2007 sebesar Rp0,57 miliar dan (2) penyisihan imbalan kerja karyawan sebesar Rp0,50 miliar sesuai UU Ketenagakerjaan nomor 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 yang dihitung oleh Aktuaris Independen PT Eldrige Gunaprima Solution.

and 30 January 2007, amounted Rp 0.57 billion, and (2) provision for employee benefits of Rp 0.50 billion pursuant to Manpower Acts number 13/2003 dated 25 March 2003 as calculated by Independent Actuary PT Eldrige Gunaprima Solution.

Ekuitas

Total Ekuitas per 31 Desember 2008 sebesar Rp1.258,13 miliar meningkat 6,5% dari posisi per 31 Desember 2007 sebesar Rp1.180,87 miliar. Jumlah tersebut terdiri dari Modal Disetor Rp1.000 miliar, saldo Laba belum ditentukan penggunaannya Rp 182,13 miliar dan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya (cadangan modal) Rp76 miliar, yang berasal dari laba tahun 2008 sebesar Rp77,26 miliar, tahun 2007 sebesar Rp65,10 miliar, tahun 2006 sebesar Rp88,5 miliar dan tahun 2005 sebesar Rp 27,3 miliar.

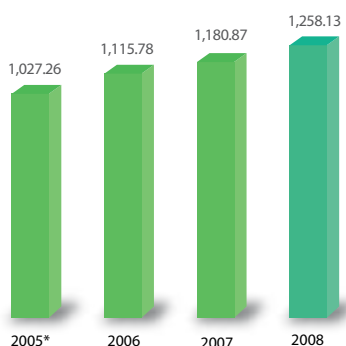
Equity

Total equity per 31 December 2008 amounted Rp 1,258.13 billion, rose by 6.5% from 31 December 2007 position of Rp 1,180.87 billion. The amount consisted of Paid-up Capital of Rp 1,000 billion and Unappropriated Retained Earnings of Rp 182.13 billion, and Appropriated Retained Earnings (capital reserves) of Rp 76 billion, derived from profit in year 2008 amounted Rp 77.26 billion, year 2007 of Rp 65.10 billion, year 2006 of Rp 88.5 billion, and year 2005 of Rp 27.3 billion.

Dibandingkan dengan modal disetor (ekuitas) sebesar Rp1000 miliar pada akhir September 2005, maka perkembangan ekuitas sampai dengan akhir Desember 2008 sebesar Rp1.258,13 miliar mencapai 25,81% atau rata-rata per tahun 7,94%. Jika pertumbuhan tersebut ditambah dengan jumlah pembayaran pajak kepada Negara sebesar Rp67,1 miliar, maka pertumbuhan menjadi 32,52% atau rata-rata 10% per tahun.

Compared to the Paid-up Capital (equity) of Rp 1,000 billion at end of September 2005, the growth of equity until end December 2008 of Rp 1,258.13 billion achieving 25.81% or an average of 7.94% per year. If the growth was accumulated with total tax payment to the Government of Rp 67.1 billion, therefore the growth reaching 32.52% or an average of 10% per annum.

PERTUMBUHAN EKUITAS
EQUITY GROWTH
(dalam miliar Rupiah in billion Rupiah)



* data untuk 5 1/4 bulan
* data for 5 1/4 months

Laba/Rugi

Profit/Loss

Dalam jutaan Rupiah In million Rupiah

Penjelasan Description	2005	2006	2007	2008	Naik (Turun) Increase (Decrease)	
					Nominal	%
PENDAPATAN REVENUE						
Penyaluran pinjaman Loan disbursement	-	51	16.674	40.649	23.975	143,8%
Pendidikan dan pelatihan Education and training	-	29	242	340	98	40,5%
Penempatan dana Fund placement	24.927	102.904	66.807	59.496	(7.311)	-10,9%
	24.927	102.984	83.723	100.485	16.762	20,0%
Pendapatan lain lain Other revenue	7.054	1.296	2.255	1.697	(558)	-24,7%
Total Pendapatan Total Revenue	31.981	104.280	85.978	102.182	16.204	18,8%
BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM ADMINISTRATION AND GENERAL EXPENSES						
Personil Personnel	3.237	13.014	12.655	15.669	3.014	23,8%
Sewa Lease	275	1.293	1.862	2.041	179	9,6%
Administrasi dan umum Administration and general	126	2.366	5.493	3.580	(1.913)	-34,8%
Depresiasi dan amortisasi Depreciation and amortization	36	482	618	672	54	8,7%
Total Beban Total expenses	3.674	17.155	20.628	21.962	1.334	6,5%
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Profit Before Income Tax	28.307	87.125	65.350	80.220	14.870	22,8%
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan - Kini Income Tax Revenue (Expenses)	(1.447)		-	(3.260)	(3.260)	
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan Deferred Tax Revenue (Expenses)	404	1.386	(252)	300	552	-219,0%
Laba Bersih Setelah Pajak Penghasilan Net Profit After Income Tax	27.264	88.511	65.098	77.260	12.162	18,7%

Pendapatan

Jumlah Pendapatan tahun 2008 sebesar Rp102,18 miliar naik 18,8% dibandingkan dengan pendapatan tahun 2007 sebesar Rp85,98 miliar, dengan rincian sebagai berikut :

- Pendapatan penyaluran pinjaman sebesar Rp40,65 miliar meningkat cukup tinggi dari tahun 2007, yaitu meningkat sebesar Rp23,97 miliar atau 143,8%, karena realisasi jumlah pinjaman meningkat 57,4% dan tingkat bunga pinjaman mencapai 10,25% sampai dengan 11,50% p.a, tingkat bunga tahun 2007 sebesar 7,25% s/d 8% p.a.
- Pendapatan pendidikan dan pelatihan sebesar Rp0,34 miliar, meningkat cukup tinggi dari realisasi tahun 2007 sebesar Rp0,24 miliar, karena pelaksanaan tahun 2008 mencapai 9 kali dalam anggaran 3 kali.
- Pendapatan penempatan dana sebesar Rp59,50 miliar turun 10,9% dari tahun 2007 sebesar Rp66,81 miliar, karena dalam tahun 2008 sebagian dana sudah disalurkan sebagai pinjaman.

Revenue

Total revenue in 2008 amounted Rp 102.18 billion, increased by 18.8% from year 2007 revenue of Rp 85.98 billion, explained as follows:

- Revenue from loan disbursement amounted Rp 40.65 billion increased sharply from the year 2007, which rose by Rp 23.97 billion or 143.8%, due to total loan realization increase by 57.4%, and loan interest rate that reached a range of 10.25% to 11.50% per annum, whereas interest rate in 2007 was at a range of 7.25% to 8% p.a.
- Revenue from education and training services amounted Rp 0.34 billion, which increased sharply from realization in 2007 of Rp 0.24 billion as the result of 9 times training in 2008 that tripled the amount of budget value.
- Revenue from fund placement amounted Rp 59.50 billion, declined by 10.9% from the year 2007 of Rp 66.81 billion, because some fund had been disbursed as loan.

- Pendapatan lain-lain tahun 2008 sebesar Rp1,70 miliar, turun 24,7% dari tahun 2007 sebesar Rp2,25 miliar. Jumlah tersebut terutama berasal dari koreksi auditor atas 50% penyisihan bonus tahun buku 2007 yang tidak dibagikan sesuai keputusan RUPS tanggal 26 Juni 2008.

Beban

Jumlah beban tahun 2008 sebesar Rp21,96 miliar meningkat 6,5% dari tahun 2007 sebesar Rp20,63 miliar. Hal ini karena adanya kenaikan biaya personil dan penurunan biaya administrasi dan umum sebagai berikut:

- Biaya personil sebesar Rp15,66 miliar naik 23,8% dari tahun 2007 sebesar Rp12,65 miliar terutama karena (1) kenaikan gaji dan tunjangan/COLA hasil penilaian prestasi karyawan dari tahun 2007 (2) penyesuaian/kenaikan honor/gaji Komisaris/Direksi terhitung mulai bulan Nopember 2007 sesuai dengan keputusan Pemegang Saham dengan surat tanggal 28 Oktober 2007 (3) PPh 21 atas bonus karyawan tahun 2007 yang menjadi beban Perseroan (4) pembayaran tunjangan purna jabatan termasuk pajaknya atas Dewan Komisaris yang mengundurkan diri.
- Biaya administrasi dan umum sebesar Rp3,58 miliar, turun 34,8% dari tahun 2007 sebesar Rp5,49 miliar, terutama karena dalam tahun 2007 tersebut dilakukan seminar internasional tentang pembiayaan perumahan.

Laba

Laba bersih tahun 2008 sebesar Rp72,26 miliar, naik 18,7% dari tahun 2007 sebesar Rp65,1 miliar, terutama karena kenaikan tingkat bunga penyaluran pinjaman dan penurunan biaya administrasi dan umum seperti diuraikan di atas.

Pajak

Beban Pajak penghasilan tahun 2008 sebesar Rp3,26 miliar, dikompensasikan dengan PPh 23 yang telah dipotong dan dibayar oleh penyalur KPR ke kas negara selama tahun 2008. Manfaat pajak tangguhan sebesar Rp300 juta, merupakan perhitungan pajak karena beda waktu yang masih bisa dikompensasi dengan aktiva pajak tangguhan, yang dihitung sesuai dengan pelaksanaan audit laporan keuangan per 31 Desember 2008.

- Other income in 2008 was amounted Rp 1.70 billion, declined by 24.7% from the year 2007 of Rp 2.25 billion. The amount was mainly derived from auditor's correction on 50% bonus incentives allowance of fiscal year 2007 that by not distributed in accordance to the GMS resolutions dated 26 June 2008.

Expenses

Total expenses in 2008 amounted Rp 21.96 billion, rose by 6.5% from the year 2007 of Rp 20.63 billion. This was due to the decline of personnel expenses and increase in administrative & general expenses as follows:

- Personnel expenses amounted Rp 15.66 billion, increased by 23.8% from the year 2007 of Rp 12.65 billion, mainly due to (1) salaries increases and benefits/COLA-resulted from employee performance appraisal in 2007, (2) honorarium/salaries adjustment/increase of the Commisisoners and Directors as of November 2007 pursuant to the Shareholders' resolution by letter dated 28 October 2007, (3) Income Tax article 21 on employee bonus for the year 2007 to be borne by the Company, and (4) settlement of post occupation benefit including the corresponding tax for the Board of Commissioners who resigned.
- Administrative and general expenses amounted Rp 3.58 billion, declined by 34.8% from the year 2007 of Rp 5.49 billion, mostly due to the conduct of international seminar on housing finance during 2007.

Profit

Net profit in 2008 amounted Rp 72.26 billion, increased by 18.7% from the year 2007 of Rp 65.1 billion, mainly due to the increase of loan disbursed interest rate and decline of administrative and general expenses as mentioned.

Taxes

Income Tax expense in 2008 was Rp 3.26 billion, compensated with Income Tax article 23, which had been deducted and paid by the mortgage lenders to the State Treasury during the year 2008. Deferred tax benefit of Rp 300 million was a tax calculation due to difference in period that could be compensated with deferred tax, which was calculated in accordance with the audit of financial statements per 31 December 2008.

Perseroan telah membayarkan pajak ke kas negara dalam bentuk PPh final, PPh 21, PPh 23 dan fiskal luar negeri yang seluruhnya berjumlah tahun 2008 sebesar Rp21,72 miliar, tahun 2007 sebesar Rp11,09 miliar, tahun 2006 Rp26,55 miliar dan tahun 2005 Rp7,7 miliar. Dengan demikian, selama 4 tahun Perseroan telah membayar pajak kepada negara sebesar Rp67,10 miliar dengan rincian sebagai berikut:

The Company had paid taxes to the State Treasury in the form of Final Income Tax, Income Tax article 21, Income Tax article 23, and foreign fiscal totaling to Rp 21.72 billion in 2008, Rp 11.09 billion in 2007, Rp 26.55 billion in 2006, and Rp 7.7 billion in 2005. Thus in three years the Company had settled the tax payment to the State an accumulated amount of Rp 67.10 billion, which detailed as follows:

Jenis Pajak Category of Tax	2005	2006	2007	2008	Jumlah Total
PPh badan Corporate Income Tax	1,446.892.400	-	-	-	1,446.892.400
PPh final Final Income Tax	5.864.312.888	24.974.284.492	6.632.792.455	13.854.409.573	51.325.799.408
PPh 21 Income Tax article 21	415.701.716	1.580.833.801	2.112.338.811	3.200.694.241	7.319.568.569
PPh 23 Income Tax article 23	-	-	2.346.636.632	4.661.311.372	7.007.948.004
Jumlah Total	7.726.907.004	26.555.118.293	11.091.767.898	21.726.415.186	67.100.208.381

Arus Kas

Arus Kas tahun 2008 dipersandingkan dengan tahun 2007 dan tahun-tahun sebelumnya.

Cash Flow

Cash flow for the Year 2008 presented in comparison with 2007 and its preceding years.

Penjelasan Description	2005	2006	2007	2008	Naik (Turun) Increase/(Decrease)	
					Nominal	%
1	2	3	4	5	6=5-4	7=6-4
Arus Kas dari Operasi Cash Flow from Operation						
Laba sebelum pajak Profit before tax	28.307	87.125	65.351	80.220	14.869	22,8%
Depresiasi & Amortisasi Depreciation & amortization	36	475	618	672	54	8,7%
Pinjaman yang diberikan Loan	-	(100.000)	(239.000)	(194.639)	44.361	-18,6%
Kenaikan aktiva operasi lainnya Increase in other operating assets	(2.429)	(6.449)	(6.552)	(8.410)	(1.858)	28,4%
Kenaikan Kewajiban Increase in liabilities	1.921	4.835	2.036	2.801	765	37,6%
Jumlah arus kas bersumber dari Operasi Total cash flow from Operation	27.835	(14.014)	(177.547)	(119.356)	58.191	-32,8%
Arus Kas dari Investasi Cash Flow from Investment						
Investasi SUN SUN Investment		(12.157)	-	(35.022)	-	0,0%
Sinking fund				(3.458)		
Pembelian aktiva tetap Purchase of fixed assets	(1.695)	(1.068)	(87)	(85)	2	-2,3%
Aktiva lain Other Assets				(1.770)	(1.770)	0,0%
Jumlah arus kas dari Investasi Total cash flow from Investment	(1.695)	(13.225)	(87)	(40.335)	(40.248)	46262,1%
Arus kas dari Pendanaan Cash Flow from Funding						
Hutang penerbitan Obligasi & Pinjaman Loan payable on Bond & Loan	-	-	-	-	-	
Setoran Modal saham Paid up share capital	1.000.000	-	-	-	-	
Jumlah arus kas dari Pendanaan Total Cash Flow from Funding	1.000.000	-	-	-	-	
Total Arus Kas masuk (keluar) Total Cash Flow in (out)	1.026.140	(27.239)	(177.634)	(159.691)	17.943	-10,1%
Saldo kas awal Beginning Cash Balance	-	1.026.140	998.900	821.266	(177.634)	-17,8%
Saldo Kas Akhir Ending Cash Balance	1.026.140	998.901	821.266	661.575	(159.691)	-19,4%

Berdasarkan data di atas dapat diberikan penjelasan sebagai berikut:

- Arus kas dari operasi tahun 2008 negatif sebesar Rp119,36 miliar, yang terutama pengeluaran untuk pemberian pinjaman sebesar Rp194,64 miliar.
- Arus kas dari investasi tahun 2008 sebesar negatif Rp40,33 miliar, terutama pengeluaran untuk investasi SUN dalam bentuk ORI sebesar Rp35 miliar.

Rasio Kinerja

Berdasarkan data pada neraca dan laba/rugi di atas, rasio keuangan Perseroan akhir tahun 2008 adalah sebagai berikut:

Penjelasan Description	2005	2006	2007	2008
Primary Market Financing to Capital	-	0,10	0,34	0,53
Profit Margin	85,25%	84,88%	75,72%	75,61%
Return on Equity	2,65%	7,93%	5,51%	6,14%
Return on Assets	2,65%	7,88%	5,48%	6,09%

Berdasarkan rasio keuangan tersebut, dapat diberikan penjelasan sebagai berikut:

- Primary Market Financing to Capital tahun 2008 sebesar 0,53 kali lebih besar dari tahun 2007 sebesar 0,34 kali.
- Profit Margin Perseroan tahun 2008 sebesar 75,61%, hampir sama dengan tahun 2007 sebesar 75,72%, karena kenaikan suku bunga dan penurunan beban tahun 2008.
- Return on Equity (ROE) tahun 2008 sebesar 6,14%, lebih besar dari tahun 2007 sebesar 5,51%, karena peningkatan laba dan peningkatan ekuitas.
- Return on Assets (ROA) tahun 2008 sebesar 6,09%, lebih besar dari tahun 2007 sebesar 5,48%, karena peningkatan laba dan peningkatan aktiva.

Based on the above data, the following explained:

- Negative cash flow from operation in 2008 amounted Rp 119.36 billion, mainly for expenditures for loan disbursement of Rp 194.64 billion.
- Negative cash flow from investment in 2008 amounted Rp 40.33 billion million, due to SUN investment in the form of ORI amounted Rp 35 billion.

Performance Ratio

Based on data presented on balance sheet and profit & loss, the Company's financial ratio in 2008 is as follows:

Based on the financial ratio, the following explained:

- Primary Market Financing to Capital in 2008 amounted 0.53 times from year 2007 of 0.34.
- Company's Profit Margin in 2008 of 75.61%, fairly similar to the year 2007 of 75.72%, due to interest rate increase and expenses decrease in 2008.
- Return on Equity (ROE) in 2008 of 6.14%, higher than year 2007 of 5.51%, due to the increase of both the profit and equities.
- Return on Assets (ROA) in 2008 of 6.09%, higher than year 2007 of 5.48% due to the increase both in terms of profit and assets.

LAPORAN KOMITE AUDIT

AUDIT COMMITTEE REPORT

Dalam rangka melaksanakan pengelolaan perusahaan yang baik (*good corporate governance*), Komisaris telah membentuk Komite Audit. Pembentukan Komite Audit dilakukan dengan berpedoman antara lain pada Keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara No. KEP-117/M-PBUMN/2002 tanggal 1 Agustus 2002 tentang Penerapan Praktek *Good Corporate Governance* pada Badan Usaha Milik Negara.

Komite Audit secara kolektif mempunyai kompetensi dan pengalaman dalam bidang akuntansi, keuangan, hukum, dan perbankan. Semua anggota komite independen terhadap Direksi dan auditor ekstern. Komite melaporkan kegiatannya kepada Dewan Komisaris.

Susunan Komite Audit berdasarkan posisi per 31 Desember 2008 adalah sebagai berikut:

Pjs. Ketua: Jugia Wahab (Komisaris Utama)
Anggota : Houtman Z. Arifin
Alexander Zulkarnain

Komite Audit bertugas mengevaluasi, mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian khusus serta memberikan pendapat profesional yang independen kepada Komisaris dalam bidang laporan keuangan dari Direksi, laporan dari auditor internal dan auditor eksternal, serta laporan atas ketaatan pada peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan manajemen risiko.

Dewan Komisaris telah menetapkan Piagam Komite Audit (*Audit Committee Charter*) sebagai panduan bagi Komite Audit dan anggotanya dalam melaksanakan tugas. Piagam Komite Audit telah dituangkan dalam Keputusan Dewan Komisaris No.003/KEP/DEKOM/2008 tanggal 26 Juni 2008.

Komite Audit mengadakan rapat secara berkala. Menurut Piagam Komite Audit, rapat dilakukan sedikitnya 1 bulan sekali. Selama 2008, telah dilakukan 6 kali rapat. Jumlah kehadiran masing-masing anggota Komite adalah sebagai berikut:

In the matters of conducting good corporate governance, the Board of Commissioners had established the Audit Committee. The establishment of Audit Committee was based on Decree of the State Minister of State Owned Corporation No. KEP-117/M-PBUMN/2002 dated 1 August 2002 on the Implementation of Good Corporate Governance practice in State Owned Corporations.

The Audit Committee collectively possesses the competence and experience in the field of accountancy, finance, legal, as well as banking. All members of the Committee are independent to the Board of Directors and external auditor. The Committee reports its activities to the Board of Commissioner.

Composition of the Audit Committee per 31 December 2008.

Acting Chairman: Jugia Wahab (President Commissioner)
Member : Houtman Z. Arifin
Alexander Zulkarnain

The Audit Committee is in charge of evaluating, identifying matters that call for special attention, in addition to providing independent professional advices to the Commissioner on the financial statements from the Board of Directors, reports from internal auditor and external auditor, and reports on the compliance to the prevailing laws and regulations on risk management execution.

The Board of Commissioners has stipulated an Audit Committee Charter as a guidance for the Audit Committee and its members in conducting their role. The Audit Committee Charter had been transcribed on the Decision of the Board of Commissioners No. 003/KEP/DEKOM/2008 dated 26 June 2008.

The Audit Committee conducts regular meetings on a periodical basis. Referring to the Audit Committee Charter, meeting should be held for a minimum of once a month. During year 2008, six times of meetings were organized. The following shows attendance record of the Committee members:

No.	Nama Name	Jumlah Kehadiran Attendance
1.	Jugia Wahab	6
2.	Alexander Zulkarnain	6
3.	Houtman Z. Arifin	6

Jika dipandang perlu rapat juga dihadiri oleh Komisaris, Direktur, Kepala Divisi, Kepala Satuan Pengawasan Intern, dan wakil dari auditor ekstern.

Komite Audit selama tahun 2008 telah melaksanakan tugas sesuai Piagam Komite Audit sebagai berikut:

1. Penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan perusahaan seperti laporan keuangan, proyeksi dan informasi keuangan lainnya.

Melakukan review atas draft final laporan keuangan publikasian triwulanan yaitu 31 Maret, 30 Juni dan 30 September 2007 sesuai jadwal dengan memberikan beberapa saran perbaikan. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan tugas ini, Komite Audit telah memantau pelaksanaan sertifikasi berjenjang atas laporan keuangan publikasian. Sampai dengan 31 Desember 2008 sebagian besar sertifikasi berjenjang telah dilaksanakan.

Berkenaan laporan keuangan auditan untuk tahun buku 2008, Komite Audit telah secara aktif melakukan diskusi dengan akuntan publik dan dengan manajemen mengenai masalah-masalah yang perlu didiskusikan, hal mana sesuai dengan Standar Audit Seksi 380 (PSA No.48) perihal komunikasi dengan Komite Audit.

2. Evaluasi atas efektivitas pelaksanaan audit dari auditor ekstern termasuk menelaah independensi dan objektivitas auditor ekstern serta menelaah kecukupan pemeriksaan yang dilakukannya untuk memastikan semua risiko yang penting dipertimbangkan.

Berdasarkan hasil evaluasi, Komite Audit berkesimpulan bahwa independensi akuntan publik dalam mengaudit laporan keuangan tahun buku 2008 adalah sesuai dengan Standar Auditing yang ditetapkan Ikatan Akuntan Indonesia.

When it's deemed necessary, the meeting is also attended by the Commissioner, Director, Division Head, Head of Internal Audit, and also external auditor representative.

During 2008 the Audit Committee had carried out their duties in accordance with the Audit Committee Charter, as follows:

1. Review on financial information to be disclosed by the Company, such as financial report, projection and other financial information.

Conducting review on the final draft of financial statement quarterly publication, which is 31 March, 30 June and 30 September 2007 as scheduled by rendering advices for improvement. To enhance the effectiveness of the role, the Audit Committee has monitored the execution of staging certification on the publication of financial statement. Until 31 December 2008 most of the staging certification had been carried out accordingly.

In relation with the audited financial statements for the fiscal year 2008, the Audit Committee had been active in conducting discussion with the public accountant and with the management concerning important matters at stake, commensurate with the Audit Standard Section 380 (PSA No.48) on communication with the Audit Committee.

2. Evaluation on the effectivity of audit conduct by external auditor including analysing the independency and objectivity of external auditor and analyzing the adequacy of verification conduct to ensure all the important risks have been put into consideration.

Based on results of the evaluation, the Audit Committee concluded that the independency of public accountant in auditing the financial statements for the fiscal year 2008 was in accordance with the Auditing Standard laid down by the Indonesian Accountant Association.

Untuk tahun buku 2008, Akuntan Publik yang mengaudit adalah Rahardjo dari KAP Riza, Wahono & Rekan/Clarkson Hyde International, dan untuk tahun buku 2007 adalah Soemarso S. Rahardjo dari KAP Purwanto Sarwoko, dan Sandjaja/EY.

3. Evaluasi atas pelaksanaan paket kompensasi Direksi dan Komisaris.

Dari hasil evaluasi Komite Audit, ternyata pelaksanaan paket kompensasi Direksi dan Komisaris telah sesuai dengan ketentuan.

4. Penelaahan atas ketaatan perseroan terhadap perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan perseroan.

Berkenaan dengan penelaahan terhadap kepatuhan perusahaan terhadap peraturan, berdasarkan hasil audit SPI, Komite Audit berpendapat tidak terdapat ketidakpatuhan yang material yang perlu dilaporkan.

5. Pemantauan dan evaluasi atas perencanaan dan pelaksanaan audit serta pemantauan atas tindak lanjut hasil audit dalam rangka menilai kecukupan proses pelaporan keuangan, paling kurang dengan melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap:

a. Pelaksanaan tugas Satuan Pengawasan Intern

Dari hasil evaluasi dapat disimpulkan bahwa rencana Kerja Audit SPI belum disusun berdasarkan perkiraan/analisa potensi risiko (Risk Based Internal Auditing-Plan) dengan kriteria scoring system yang disusun oleh Direksi. Penyusunan rencana audit hanya berdasarkan jumlah unit dengan penilaian risiko secara subjektif.

b. Kesesuaian pelaksanaan audit oleh kantor akuntan publik dengan standar yang berlaku

Dari hasil pemantauan dan evaluasi Komite Audit, kantor akuntan publik telah melaksanakan

For the fiscal year 2008, the public accountant in charge is Rahardjo from Riza, Wahono & Associates/Clarkson Hyde International, whereas for 2007 is Soemarso S. Rahardjo from Purwanto Sarwoko, & Sandjaja/EY.

3. Evaluation on the conduct of compensation package for the Board of Directors and Board of Commissioners.

Based on results of the Audit Committee's evaluation, it was found that the implementation of compensation package for the Board of Directors and Commissioners was in accordance with the regulations.

4. Analysis on the Company's compliance to other legal requirements related to the Company's activities.

In relation with the analysis on Company's compliance to the regulations, based on the audit result of SPI, the Audit Committee had the opinion that there was no material incompliance that needs to be reported.

5. Monitoring and evaluation on the audit plan and audit independent as well as monitoring on the follow up of audit result for assessing the adequacy of financial report process, at least by conducting monitoring and evaluation to:

a. Implementation of the Internal Audit (SPI) duties

From results of the evaluation, conclusion could be made that the Audit Work Plan of SPI had not been formulated on the base of risk potency analysis/estimate (Risk Based Internal Auditing-Plan) with the scoring system criteria set out by the Board of Directors. Formulation of the Audit Plan was only based on the unit quantity with subjective assessment of risk.

b. Compliance of the public accountant audit execution with the prevailing standards

From results of monitoring and evaluation by the Audit Committee, the public accountant form

audit sesuai dengan Standar Auditing yang ditetapkan Ikatan Akuntan Indonesia.

c. Kesesuaian laporan keuangan dengan standar yang berlaku

Sesuai dengan laporan audit kantor akuntan publik, laporan keuangan konsolidasi telah menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material.

d. Pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas hasil temuan SPI

SPI sudah membuat basis data yang berisi temuan audit meskipun demikian pemantauan tindak lanjut perlu ditingkatkan.

6. Pemberian rekomendasi mengenai penunjukan akuntan publik dan kantor akuntan publik kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan pada Rapat Umum Pemegang Saham

Untuk tahun buku 2008, Direksi telah menunjuk KAP Riza, Wahono & Rekan dengan akuntan publik Rahardjo penunjukan tersebut disetujui oleh Komisaris.

7. Penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan perseroan.

Pada tahun 2008, tidak ada pengaduan kepada Komisaris.

had carried out the audit in accordance with the Auditing Standard as laid down by the Indonesian Accountant Association.

c. Financial statements compliance with the prevailing standards

Based on the audit report from the public accountant firm, the consolidated financial statements of the Company present fair, in all material matters.

d. Board of Directors' follow-up action on SPI's findings

SPI had prepared database conveying audit findings, however monitoring of the follow up measures needed to be improved.

6. Providing recommendation on the appointment of public accountant and Public Accountant Firm to the Board of Commissioners to be submitted to the General Meeting of Shareholders

For the fiscal year 2008, the Board of Directors had appointed Riza, Wahono & Associates Public Accountant Firm, which was duly approved by the Board of Commissioners.

7. Analyzing and reporting to the Board of Commissioners on the complaints regarding the Company.

Throughout the year 2008 there was no complaint addressed to the Board of Commissioners.

KOMITE AUDIT

THE AUDIT COMMITTEE

PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (Persero)



Jugia Wahab

Pjs Ketua Acting Chairman



Alexander Zulkarnain

Anggota Member



Houtman Z. Arifin

Anggota Member

PERNYATAAN MANAJEMEN

STATEMENT OF THE COMPANY'S MANAGEMENT

Laporan Tahunan ini, berikut laporan keuangan dan informasi lain yang terkait merupakan tanggungjawab manajemen Perseroan dan ditandatangani oleh seluruh Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris.

This Financial Report, in conjunction with the financial statements and other related information, is the responsibility of the Company's management and signed by all members of the Board of Directors and Board of Commissioners.

PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (Persero)

DIREKSI BOARD OF DIRECTORS



Erica Soeroto
Direktur Utama
President Director



Sutomo
Direktur
Director

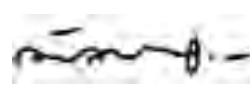
DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS



Jugia Wahab
Komisaris Utama
President Commissioner



Arys Ilyas
Komisaris
Commissioner



Tito Murbaintoro
Komisaris
Commissioner

Catatan : pada saat dokumen laporan tahunan ini diselesaikan, pengunduran diri Sdr. Paulus Nurwadono sebagai Direktur Perseroan, yang diajukan pada 8 Oktober 2008, telah disetujui Pemegang Saham sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 18 Juni 2009.

Note: at the time this financial report document is finalized, Mr Paulus Nurwadono's resignation as Director of the Company that was submitted on 8 October 2008 had been approved by the Shareholders, pursuant to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders on 18 June 2009.

INFORMASI PERSEROAN

CORPORATE INFORMATION

SEJARAH PENDIRIAN

Masalah pembiayaan perumahan dialami hampir oleh semua negara berkembang dan masing-masing mencari solusi yang cocok dengan kondisi negaranya. Membeli rumah akan melibatkan jumlah uang yang tidak sedikit, oleh karenanya diperlukan KPR dengan masa angsuran harus cukup panjang. Padahal sumber dana yang tersedia untuk membiayai KPR umumnya berjangka pendek (tabungan, giro, deposito, dan sebagian dari obligasi), sehingga menimbulkan *maturity mismatch* (kesenjangan jangka waktu).

Program penyediaan rumah merupakan bagian dari upaya Pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, yang antara lain dilaksanakan melalui pendirian perusahaan pembiayaan sekunder perumahan. Sejak 1983 proses diskusi intensif tentang pendirian Perseroan telah dilaksanakan di antara para pemangku kepentingan pasar perumahan. Kemudian dilanjutkan dengan serangkaian studi kelayakan yang dipelopori oleh Pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan, antara tahun 1993 sampai dengan semester pertama tahun 2005.

Pada tahun 1998, telah terbit Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 132/KMK.014/1998, yang membuka peluang berdirinya lembaga pembiayaan sekunder perumahan. Lembaga ini belum sempat berdiri karena pada saat itu belum ada investor yang berminat. Pemerintah tetap memberikan komitmennya terhadap berdirinya lembaga tersebut. Sehingga akhirnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia serta Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Pembiayaan Perumahan Sekunder maka didirikanlah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) pada tanggal 22 Juli 2005 dengan Akte Notaris Imas Fatimah SH nomor 59. Perseroan disahkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Keputusan nomor C.20694 H.T.01.01.TH.2005 tanggal 26 Juli 2005, dan telah diumumkan dalam Berita Negara

HISTORY OF THE COMPANY

The problem in financing housing sector is experienced by most of the developing countries and each country is seeking for the proper solution that fits with the local condition. Purchasing a house would involve a substantial amount of money, which is why a sufficiently long installment mortgage is required. Whereas the available sources of fund for mortgage financing are mostly in short-term period (saving account, account receivables, time deposit, and partly from bonds), which therefore generate a maturity mismatch.

Housing provision program is part of the Government's efforts in securing public welfare, which among others is carried out through the establishment of secondary mortgage corporation. Intensive discussion process on the Company establishment had been taken place ever since 1983 amongst the stakeholders of housing market. This was subsequently followed by a series of feasibility studies pioneered by the Government, c.q. the Department of Finance, between the periods of 1993 to the first semester of 2005.

In 1998 Decision of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. 132/KMK.014/1998 was issued, which opened the opportunity for the establishment of secondary mortgage financing. The institution had not been established due to the scarcity of interested investors. The Government kept on running its commitment to establish the institution. Finally, within the framework of the Government of Republic of Indonesia Regulation No.5/2005, dated February 7, 2005 on Investment by the Republic of Indonesia, and the Indonesian Presidential Regulation No. 19 dated February 7, 2005 on Secondary Mortgage Financing, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) was established on July 22, 2005, by the notarial deed of Imas Fatimah, S.H. number 59. The Company was approved by the Minister of Law and Human Rights under his Decision Letter number C.20694 H.T.01.01.TH.2005 dated July 26, 2005, and duly published in Supplement No. 9263

Republik Indonesia nomor 69 tanggal 30 Agustus 2005 Tambahan nomor 9263.

Penempatan Modal Negara senilai Rp 1 triliun sebagai saham merupakan bukti kesungguhan pemerintah membangun sistem pembiayaan sekunder perumahan. Kegiatan Perseroan mencakup pelaksanaan transaksi sekuritisasi kumpulan piutang KPR, pemberian pinjaman kepada lembaga penyalur KPR, peningkatan pendanaan dengan menerbitkan obligasi serta usaha-usaha lain yang mendukung.

KEGIATAN UTAMA

Membangun Pasar Sekunder Perumahan

- Program Sekuritisasi
Perseroan berperan sebagai global koordinator atas transaksi sekuritisasi portofolio KPR dari lembaga penyalur KPR. Secara bertahap, Perseroan akan meningkatkan perannya sebagai *guarantor* atas *Residential Mortgage-Backed Securities* (RMBS) yang diterbitkan oleh lembaga penyalur KPR.
- Penerbitan Obligasi Untuk Refinancing Portofolio KPR
Perseroan melakukan refinancing atas portofolio KPR lembaga penyalur KPR yang memenuhi syarat dalam bentuk pinjaman jangka menengah/ panjang yang sumber dananya, terutama berasal dari penerbitan obligasi. Pinjaman tersebut dijamin dengan hak tagih KPR, dan diutamakan untuk KPR bernilai maksimum Rp150.000.000 sesuai program Menteri Perumahan Rakyat.

Untuk lembaga penyalur KPR yang sudah bisa mengakses sendiri dana pasar modal, maka Perseroan dapat berperan sebagai *guarantor* atas surat utang yang diterbitkan lembaga penyalur KPR, dengan syarat portofolionya dan proses kreditnya sesuai dengan standar Perseroan.

Mengembangkan Pasar Sekunder Perumahan

- Setelah terbentuknya pasar sekunder pembiayaan perumahan, maka Perseroan dapat mulai

of Official Gazette No. 69, dated August 30, 2005 of the Republic of Indonesia.

Government investment as equity amounted Rp1 trillion, proves the government serious intention in building secondary mortgage financing system. The Company's activities encompass the execution of housing loan (KPR) receivables securitization transaction, providing loan to the mortgage lender institutions, improving funds by way of issuing bonds and other supporting activities.

MAIN ACTIVITIES

Developing Secondary Mortgage Market

- Securitization program
The Company acts as global coordinator for securitization on mortgage portfolio. Gradually the Company will enhance its role as *guarantor* for Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS) issued by mortgage lenders.
- Bond Issuance for KPR Portfolio Refinancing
The Company conducts refinancing on KPR portfolio of the qualified mortgage (KPR) lenders in the form of medium/long-term loan in which most of the fund resources derived from bond issuance. The loan is collateralized by mortgage (KPR) receivables, prioritizing on mortgage with maximum value of Rp150,000,000 in accordance to the Minister of Public Housing program.

For mortgage lenders which have the ability to individually access capital market fund, the Company will shift role as *guarantor* for bond issued by mortgage lenders, providing the portfolio and loan process comply with the Company's requirement standard.

Developing Secondary Mortgage Market

- After the establishment of secondary mortgage market, then the Company can start to develop the

mengembangkan pasar sekunder dimaksud, dengan menciptakan produk untuk menjaga agar pasar senantiasa bergulir berkesinambungan.

- Pertumbuhan aliran dana jangka panjang dari pasar modal ke sektor perumahan merupakan ukuran tingkat keberhasilan membangun dan pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan

Kegiatan-kegiatan tersebut diatas memberikan manfaat sebagai berikut:

Lembaga Penyalur KPR	Investor
<ul style="list-style-type: none"> • Mengurangi <i>maturity mismatch</i> • Meningkatkan kemampuan mengelola posisi aset dan kewajiban • Ketersediaan dana jangka menengah/ panjang secara berkesinambungan 	<ul style="list-style-type: none"> • Alternatif produk investasi • Merupakan instrument investasi yang dapat diperdagangkan • Instrumen investasi yang dijamin dengan agunan

KEGIATAN PENDUKUNG

- Program Pendidikan dan Pelatihan, antara lain *Residential Mortgage Best Practices*.
- Pedoman dan Standar Dokumen KPR, untuk memberikan petunjuk bagi lembaga penyalur KPR dalam melakukan proses pengelolaan KPR yang baik dan benar.
- Sosialisasi & Komunikasi Publik, untuk membangun *awareness* atas peran dan program Perseroan serta pasar pembiayaan sekunder perumahan secara umum.
- Edukasi Konsumen KPR, sebagai salah satu bentuk kepedulian masyarakat untuk memberikan informasi yang lengkap dan pemahaman tentang KPR yang baik dan benar, dimana diharapkan konsumen mengetahui hak dan kewajibannya jika membeli rumah melalui fasilitas KPR.

expected secondary market, by creating product to maintain sustainable market growth.

- The growth of long-term fund flow from capital market to housing sector is a key performance indicator in establishing and developing secondary mortgage market.

The conduct of above activities provides the following advantages:

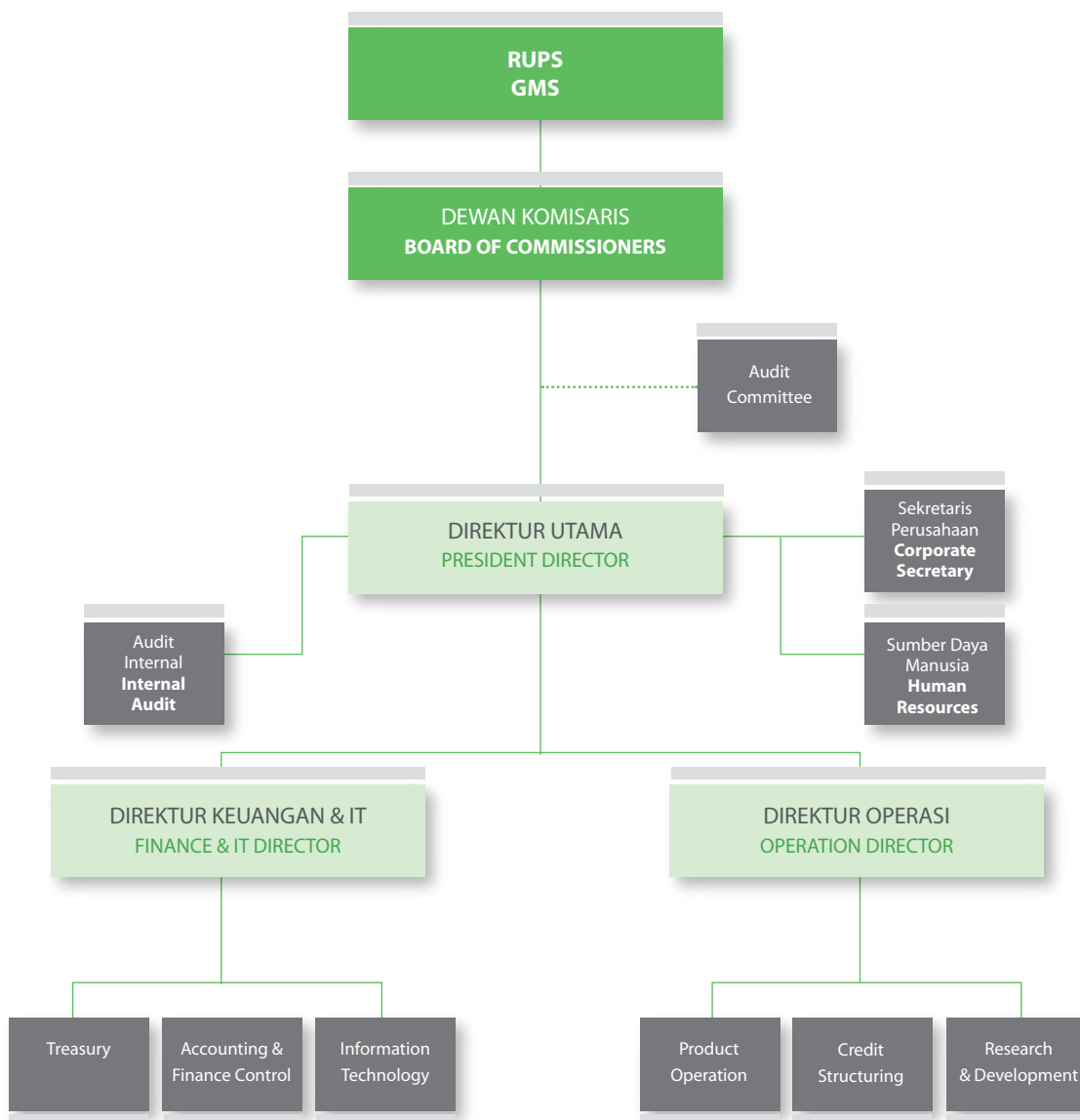
Mortgage Lenders	Investor
<ul style="list-style-type: none"> • Improving maturity mismatch • Enhancing assets and liabilities management • Ensuring sustainable medium/long-term source of funds 	<ul style="list-style-type: none"> • Alternative investment product • Marketable investment instrument • Collateralized investment product

SUPPORTING ACTIVITIES

- Training and Workshop Programs, on “Residential Mortgage Best Practices”
- Mortgage Guideline and Standardized Mortgage Documentation, to provide guidance for mortgage lenders in conducting the right and appropriate mortgage loan.
- Socialization and Public Communications, to develop public awareness on the Company’s roles and programs as well as secondary mortgage market in general.
- Mortgage Consumer Education Program, as one of the corporate social responsibilities to provide comprehensive information about the right and appropriate mortgage, in order to build good understanding of their rights and obligation in purchasing house through mortgage facility.

STRUKTUR ORGANISASI

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



PROFIL DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS' PROFILE

JUGIA WAHAB

Komisaris Utama President Commissioner

Warga negara Indonesia, diangkat menjadi Komisaris Utama, tanggal 22 Juli 2005, dan dilantik oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia pada bulan September 2005.

Lulus dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 1966. Kursus dan program pelatihan yang diikutinya antara lain yang diselenggarakan oleh Asian Institute of Management (Filipina), Morgan Guaranty Trust (Singapura) dan University of Washington (USA).

Sebelum menerima tanggung jawab sebagai Komisaris Utama di Perseroan, Jugia Wahab adalah Wakil Direktur Rumah Sakit Sumber Waras di bidang Administrasi & Keuangan dan juga senior associate di Law Firm Kartini Muljadi & Rekan pada periode tahun 1999 - 2005.

Jugia Wahab memulai karirnya di perbankan sebagai *in-house lawyer* di Citibank Jakarta selama 5 tahun mulai 1970, dan selama 5 tahun berikutnya sebagai Compliance Officer di PT Merchant Investment Corporation, sebuah lembaga keuangan bukan bank. Interaksi pertamanya sebagai profesional di bidang pembiayaan perumahan mulai dilakukannya sejak tahun 1980 di PT Papan Sejahtera, di tempat mana Jugia Wahab berkarir sampai meraih posisi Presiden Direktur dalam periode 1990 - 1992.

Setelah tidak di PT Papan Sejahtera, Jugia Wahab bekerja di PT Lippo Land Development Tbk sebagai Corporate Secretary dari tahun 1992 sampai 1997, dan selanjutnya pada periode 1997 - 1998 diangkat oleh Bank Indonesia menjadi Wakil Ketua Tim Likuidasi PT Bank Pinaesaan mewakili PT Bank Danamon Tbk.



Indonesian citizen, appointed as President Commissioner of the Company on July 22, 2005, and inaugurated by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia on September 2005.

Graduated from the Faculty of Law, University of Indonesia in 1966. Attending several courses and training programs held by the Asian Institute of Management (Philippines), Morgan Guaranty Trust (Singapore), and University of Washington (USA).

Prior to his assignment as President Commissioner of the Company, Jugia Wahab held the position as Vice Director of Sumber Waras Hospital in charge of Administration & Finance, and also senior associate of Kartini Muljadi & Rekan Law Firm for the period of 1999 to 2005.

Jugia Wahab started his career in banking as in-house lawyer at Citibank Jakarta for 5 years as of 1970, and for the next five years he was Compliance Officer at PT Merchant Investment Corporation, a non-bank financial institution. His first interaction as mortgage professional commenced from 1980 at PT Papan Sejahtera, which took him to the President Director position for the period of 1990-1992.

Upon completion of his tenor at PT Papan Sejahtera, Jugia Wahab subsequently moved to PT Lippo Land Development Tbk as Corporate Secretary from 1992 to 1997, and after that he was assigned by Bank Indonesia as Vice Chairman of Bank Pinaesaan Liquidating Team to represent PT Bank Danamon Tbk.

ARYS ILYAS

Komisaris Commissioner

Warga negara Indonesia, diangkat menjadi Komisaris sejak tanggal 22 Juli 2005, dan dilantik oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia pada bulan September 2005.

Lulus dari Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia dan telah mengikuti berbagai kursus dan seminar untuk pengembangan profesi di Taiwan, Malaysia, Filipina, Jepang, University of Pennsylvania (Philadelphia, USA), New York Institute of Finance (USA), Securities & Exchange Commission (Washington DC, USA) dan Global Depository and Clearing (London, Inggris).

Sebelum bergabung di Perseroan dan sampai saat ini Arys Ilyas menjabat sebagai Komisaris Utama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia sejak tahun 2004. Arys Ilyas yang telah memulai karirnya di Bapepam sejak tahun 1978, pernah menjabat sebagai Kepala Biro Pengelolaan Investasi dan Riset Bapepam. Jabatan terakhir yang dipercayakan kepadanya adalah Kepala Biro Transaksi dan Lembaga Efek.



Indonesian citizen, appointed as Commissioner of the Company on July 22, 2005, and inaugurated by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia on September 2005.

Graduated from the Faculty of Economics, University of Indonesia, and have participated numerous courses and seminars on profession development in Taiwan, Malaysia, Philippine, Japan, University of Pennsylvania (Philadelphia, USA), New York institute of Finance (USA), Securities and Exchange Commission (Washington DC, USA), and Global Depository and Clearing (London, UK).

Prior to joining the Company and up to now Arys Ilyas is President Commissioner of PT Kustodian Sentral Efek Indonesia since 2004. Arys Ilyas, who started his career in Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) since 1978, was formerly the head of Investment Management and Research of Bapepam. The final post commissioned to him in Bapepam is Head of Securities Transaction and Institution Bureau.

TITO MURBAINTORO

Komisaris Commissioner

Warga negara Indonesia, diangkat menjadi Komisaris, sejak tanggal 22 Oktober 2008, sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa. Lulus dari Jurusan Teknik Arsitektur ITS Surabaya di tahun 1982, Tito Murbaintoro menyelesaikan S2 sebagai Magister Manajemen di bidang keuangan real estat dari Lembaga PPM pada tahun 1998.



Indonesian citizen, appointed as Commissioner of the Company since October 22, 2008, pursuant to the resolution of the Extra-Ordinary General Meeting of Shareholders. Graduated in Technical Architecture from ITS Surabaya in 1982, Tito Murbaintoro completed his post graduate study as Magister Management in real estate finance from PPM Institute in 1998.

Sebelum mendapatkan kepercayaan sebagai Komisaris Perseroan dan sampai saat ini Tito Murbaintoro menjabat sebagai Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Negara Perumahan Rakyat sejak 22 Januari 2008.

Prior to his assignment as Commissioner of the Company and up to now, Tito Murbaintoro serves as Deputy Finance of the State Ministerial Office of People Housing since January 22, 2008.

Tito Murbaintoro memulai karirnya dari pangkat Penata Muda mulai Maret 1983 di Departemen Pekerjaan Umum dan berpindah ke Kementerian Perumahan Rakyat mulai September 2005. Berawal dari kegiatan pembinaan, perencanaan dan pengawasan, berbagai posisi struktural telah dipercayakan kepada yang bersangkutan khususnya berkaitan dengan bidang pembiayaan sektor perumahan.

Tito Murbaintoro started his career as Junior Staff at the Department of Public Works since 1983, and moved to the Ministerial Office of People Housing since September 2005. Commencing from guidance, planning and supervisory functions, various positions have been commissioned to him, especially of those related to the financial aspects of housing sector.

Untuk menunjang karirnya Tito Murbaintoro mendapat kesempatan menjalani pendidikan dan *training* di bidang urban management dan housing finance management di beberapa negara diantaranya di Belanda, Singapura dan Australia serta menjadi Anggota Delegasi Pemerintah Republik Indonesia pada pertemuan Governing Council Meeting – United Nation Habitat di Kenya 2007.

In supports of his career, Tito Murbaintoro conducted educational studies and training in urban management and housing management in several countries, such as the Netherlands, Singapore and Australia, as well as became member of the Indonesian Government delegate at the Governing Council Meeting – United Nation Habitat, held in Kenya, in 2007.

Atas jasa dan kontribusinya Tito Murbaintoro mendapatkan beberapa penghargaan, salah satunya adalah penghargaan Satyalancana Wirakarya dari Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 2004. Sejak kepindahannya dari Departemen Pekerjaan Umum ke Kementerian Negara Perumahan Rakyat di tahun 2005, karir yang bersangkutan dilanjutkan hingga posisinya pada saat ini, sebagai Deputi Bidang Pembiayaan, Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

For his service and contribution, Tito Murbaintoro has been awarded with several accolades, to include Satyalancana Wirakarya from the Government of Indonesia in 2004. Since his move from the Department of Public Works to the State Ministerial Office of People Housing in 2005, he continued his career and holds his current position as Deputy of Finance, State Ministerial Office of People Housing.

PROFIL DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS' PROFILE

ERICA SOEROTO

Direktur Utama President Director

Warga negara Indonesia, diangkat menjadi Direktur Utama, sejak tanggal 22 Juli 2005, dan dilantik oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia pada bulan September 2005.

Lulus dari Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta dengan beasiswa dari Pemerintah DKI, selanjutnya Erica menyelesaikan S2 dalam bidang hukum ekonomi dari Universitas Tarumanagara, Jakarta. Sebagian besar program pendidikan formal dan informal yang diikutinya baik didalam negeri maupun diluar negeri selama masa kariernya adalah di bidang *housing finance*.

Erica telah mendapatkan designasi profesi dalam bidang real estate finance yaitu Certified Mortgage Bankers (CMB) – Professional Designation dari The Mortgage Bankers Association of America, New York pada tahun 1997.

Mulai merintis karirnya di sektor finansial dengan bekerja di Bank Bumi Daya sampai tahun 1978, kemudian mengikuti Program Pendidikan Calon Pegawai Muda (PCPM) di Bank Indonesia sampai tahun 1979. Selanjutnya, tahun 1980 ia mulai menggeluti bidang pembiayaan perumahan dengan bergabung di PT Papan Sejahtera. Selama bekerja di PT Papan Sejahtera, Erica telah menempati berbagai posisi sampai menjadi salah satu Direksi pada tahun 1996.

Sejak tahun 1993 sampai 2005, Erica Soeroto aktif menjadi anggota kelompok kerja yang dibentuk oleh Departemen Keuangan dalam rangka persiapan pendirian lembaga pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia yang sekarang menjadi PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). Selama tahun 1999 bersama tiga rekannya secara sukarela menyusun konsep Rancangan Undang-Undang Sekuritisasi.



Indonesian citizen, appointed as President Director of the Company on July 22, 2005, and inaugurated by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia on September 2005.

Graduated from the Faculty of Law, University of Trisakti, on scholarship grant from the Government of DKI Jakarta, and afterwards Erica successfully completed her post graduate studies by attaining Cum Laude predicate in economics law from Tarumanegara University, Jakarta. Most of her formal and informal education programs both within the country and overseas during her career was in the subject of housing finance.

She obtained a profession designation in real estate finance that is Certified Mortgage Bankers (CMB) – Professional Designation from the Mortgage Bankers Association of America, New York in 1997.

Commenced her career in financial sector by working in Bank Bumi Daya until 1978, followed by participating in Junior Management Trainee Program in Bank Indonesia until 1979. Furthermore, in 1980 she started to focus on housing finance sector by joining PT Papan Sejahtera. During her term with PT Papan Sejahtera, Erica had been employed in various positions that led her to become one of the Company Directors in 1996.

Since 1993 to 2005, Erica Soeroto has been active as member of working team set up by the Department of Finance in preparing the establishment of a secondary mortgage corporation in Indonesia, which is currently known as PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). During the year 1999 she worked voluntarily – along with her three colleagues in formulating the concept of Plan on Securitization Act.

SUTOMO

Direktur Director

Warga negara Indonesia, diangkat menjadi Direktur sejak tanggal 22 Juli 2005, dan dilantik oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia pada bulan September 2005. Lulus dari Fakultas Ekonomi Universitas Krisnadwipayana tahun 1980, memiliki ijin Bapepam di Bidang Pasar Modal sebagai Wakil Penjamin Emisi Efek dan Wakil Manajer Investasi. Sebelum menjabat sebagai Direksi Perseroan adalah Direktur PT Mandiri Manajemen Investasi sejak Oktober 2004.



Indonesian citizen, appointed as Director of the Company on July 22, 2005, and inaugurated by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia on September 2005. Graduated from the Faculty of Economics, University of Krisnadwipayana in 1980, holding Bapepam license in capital market sector as Underwriter and Investment Manager. Prior to his assignment as Director of the Company, he had assigned as Director of PT Mandiri Manajemen Investasi since 2004.

Selama berkarir berbagai posisi yang telah dijabat adalah sebagai Executive Vice President pada PT Mandiri Sekuritas dengan tugas sebagai Project Officer pendirian PT Mandiri Manajemen Investasi dari April 2003 sampai Oktober 2004; sebagai Direktur PT Mandiri Sekuritas pada saat penggabungan antara PT Bumi Daya Sekuritas, PT Exim Securities dan PT Merincorp Securities Indonesia tahun 2000 sampai 2003.

During his career, he has extensive experience in various positions to include Executive Vice President of PT Mandiri Sekuritas, in charge of Project Officer for the establishment of PT Mandiri Manajemen Investasi from April 2003 to October 2004, Director of PT Mandiri Sekuritas during the merger between PT Bumi Daya Sekuritas, PT Exim Securities and PT Merincorp Securities Indonesia from 2000 to 2003.

Bekerja di PT Bank Bumi Daya (Persero), ditempatkan pada PT Bumi Daya Sekuritas hingga sebagai Direktur dari tahun 1991 sampai 2000. Pada tahun 1988 sampai 1991 sebagai Deputy Manager pada Urusan (Divisi) Investment Banking PT Bank Bumi Daya (Persero), pada tahun 1981 sampai 1988 menjadi pejabat pada Bagian Penyertaan dan Pasar Modal PT Bank Bumi Daya (Persero) dan anggota Tim Survey Obligasi Pelanggan di NTT-PC Jepang 1987.

While working in PT Bank Bumi Daya (Persero), he was positioned in PT Bumi Daya Sekuritas that culminated him as the Director from 1991 to 2000. For the period of 1988 to 1991, he was Deputy Manager for the Investment Banking Division of PT Bank Bumi Daya (Persero), following his previous post as an officer of the Investment and Capital Market Section of PT Bank Bumi Daya (Persero) and member of the Survey Team on Customers Obligation at the NTT-PC Japan in 1987.

Sebelum berkarir di sektor keuangan, dari tahun 1975 sampai 1981 bekerja pada PT Dok dan Galangan Kapal IPPA Gaya Baru (Persero) di bidang Perencana & Pengawas Keuangan, dan sebelumnya bekerja di Dinas Hortikultura Departemen Pertanian pada periode 1971-1975.

Before involved in finance sector, from 1975 to 1981 he worked at PT Dok & Galangan Kapal IPPA Gaya Baru (Persero) in Financial Planning & Supervisory division, after having his previous service at the Horticultural division, Department of Agriculture for the period of 1971-1975.

PAULUS NURWADONO

Direktur Director

Warga Negara Indonesia, diangkat menjadi Direktur sejak tanggal 30 Juni 2007 dalam Rapat Umum pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan. Sebelum dipercaya untuk mengemban tanggung jawab sebagai Direksi, Paulus Nurwadono adalah Executive Vice President, Head of Debt Research PT Mandiri Sekuritas.



Indonesian citizen, appointed as Director of the Company on June 30, 2007 at the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) of the Company. Prior to his appointment as Director of the Company, Paulus Nurwadono was an Executive Vice President, Head of Debt Research PT Mandiri Sekuritas.

Lulus dari Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada di tahun 1991, Paulus Nurwadono menyelesaikan S2 di Department of Economics & Statistic National University of Singapore dengan mendapatkan beasiswa dari Ford Foundation. Paulus Nurwadono adalah pemegang ijin Bapepam sebagai Wakil Manajer Investasi.

Paulus Nurwadono memulai karirnya di pasar modal khususnya sebagai analis pasar uang dan pasar obligasi sejak tahun 1995, di PT Pefindo, PT Bursa Efek Surabaya, PT Danareksa (Persero) dan PT Mandiri Sekuritas.

Sebagai analis dan ekonom Paulus Nurwadono ikut aktif sebagai Tim Penyusun Cetak Biru Pasar Modal 2000 - 2005 yang dimotori oleh Bapepam. Selain itu, juga menjadi anggota Tim Asistensi Menteri Keuangan pada periode 2003-2004.

Peran dan kontribusi Paulus Nurwadono dilakukan pula melalui Yayasan Indonesia Forum sebagai Wakil Sekretaris Jendral yang bersama sekelompok pemikir, analis, ekonom dan pelaku ekonomi menyusun Visi Indonesia 2030.

Graduated from the Faculty of Economics, Gajah Mada University in 1991, Paulus Nurwadono completed his graduate studies in the Department of Economics & Statistics, National University of Singapore on scholarship grant from the Ford Foundation. Paulus Nurwadono is a Bapepam license holder as an Investment Manager.

Paulus Nurwadono commenced his career in capital market sector, particularly as an analyst in money market and bond market since 1995, in PT Pefindo, PT Bursa Efek Surabaya, PT Danareksa (Persero), and PT Mandiri Sekuritas.

As an analyst and economist, Paulus Wardono was actively involved as Team on Capital Market Blue Print 2000-2005 promoted by Bapepam. Moreover he was also member of the Assistance Team for the Minister of Finance for the period of 2003-2004.

Paulus Nurwadono's role and contribution is also carried out through the Indonesia Forum Foundation as Vice Secretary General, teaming up with a group of thinkers, analysts, economists and entrepreneurs formulating the Indonesian Vision 2030.

REMUNERASI DIREKSI DAN KOMISARIS

DIRECTORS AND COMMISSIONERS REMUNERATION

Berdasarkan Surat Keputusan Pemegang Saham tanggal 7 Oktober 2005 gaji Direktur Utama sebesar Rp 50 juta bersih per bulan, tunjangan cuti tahunan dan hari raya keagamaan masing-masing satu bulan gaji. Fasilitas: asuransi kesehatan, asuransi jabatan, kendaraan Toyota Camry 2.4 ditambah tunjangan sopir Rp 1 juta per bulan, biaya pulsa telpon genggam sebesar Rp 500 ribu per bulan. Perjalanan dinas dalam dan luar negeri berdasarkan RKAP. Gaji Direktur sebesar Rp 45 juta bersih per bulan, tunjangan cuti tahunan dan hari raya keagamaan masing-masing satu bulan gaji. Fasilitas: kesehatan, asuransi jabatan, kendaraan Toyota Altis 1.8 ditambah tunjangan sopir sebesar Rp 1 juta per bulan, biaya pulsa telpon genggam sebesar Rp 500 ribu per bulan. Perjalanan dinas dalam dan luar negeri berdasarkan RKAP.

Sesuai Surat Pemegang Saham Nomor S-505/MK.010/2007 diberikan persetujuan untuk penyesuaian gaji sesuai dengan tingkat inflasi tahun 2005 dan 2006 dengan kenaikan sebesar 19,5%, sehingga sejak November 2007 gaji Direktur Utama sebesar Rp 59.750.000 bersih per bulan, gaji Direktur sebesar Rp 53.775.000 bersih per bulan dan tunjangan komunikasi masing-masing menjadi sebesar Rp 2 juta per bulan dan tunjangan sopir nihil.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 7 Oktober 2005 honor Komisaris Utama, sebesar Rp 20 juta bersih per bulan, tunjangan cuti tahunan dan hari raya keagamaan masing-masing satu bulan honor ditambah sebesar Rp 10 juta bersih per bulan karena bekerja penuh/*full time*. Fasilitas: kesehatan, asuransi jabatan dan kendaraan Toyota Innova tipe G ditambah tunjangan sopir Rp 1 juta per bulan. Perjalanan dinas dalam dan luar negeri berdasarkan RKAP. Honor Komisaris sebesar Rp 18 juta bersih per bulan, tunjangan cuti tahunan dan hari raya keagamaan masing-masing satu bulan honor.

Pursuant to the Shareholders Resolution dated October 7, 2005, salary of the President Director was amounted Rp50 million net per month, annual leave as well as religious holiday benefit was respectfully one month salary. Facilities: health insurance, functional insurance, Toyota Camry 2.4 car vehicle plus Rp1 million driver benefit, mobile phone pulse benefit of Rp500,000 per month. Official domestic and overseas travel was as stipulated on the Company's Annual Business Plan and Budget (RKAP). Director's salary was Rp45 million net per month, annual leave as well as religious holiday benefit was respectfully one month salary. Facilities: health insurance, functional insurance, Toyota Camry 2.4 car vehicle plus Rp1 million driver benefit, mobile phone expense benefit of Rp500,000 per month. Official domestic and overseas travel was as stipulated on the Company's Annual Business Plan and Budget (RKAP).

In accordance with the Shareholders Letter Number S-505/MK.010/2007, approval had been given to conduct salary adjustment commensurate with inflation rate year 2005 and 2006, therefore as of November 2007 salary of the President Director is Rp59,750,000 net per month, whereas salary of the Director is Rp53,775,000 net per month, and communication benefit is respectfully Rp2 million per month with no car driver benefit.

Based on shareholders' resolution dated October 7, 2005, honorarium of the President Commissioner was Rp20 million net per month, annual leave as well as religious holiday benefit was respectfully one month honorarium, in addition to Rp10 million honorarium for active work. Facilities: health insurance, functional insurance, Toyota Innova G type car vehicle plus Rp1 million car driver benefit. Official domestic and overseas travel was as stipulated on the Company's Annual Business Plan and Budget (RKAP). While honorarium for the Commisisoner was Rp 18 million net per month,

Fasilitas: kesehatan, asuransi jabatan. Perjalanan dinas dalam dan luar negeri berdasarkan RKAP.

Sesuai Surat Pemegang Saham Nomor S-505/MK.010/2007 tanggal 30 Oktober 2007 persetujuan diberikan untuk penyesuaian honor sesuai dengan tingkat inflasi tahun 2005 dan 2006 dengan kenaikan sebesar 5%, sehingga sejak November 2007 honor Komisaris Utama sebesar Rp 23.900.000 bersih per bulan ditambah sebesar Rp 10 juta bersih per bulan karena bekerja penuh dan tunjangan sopir nihil, sedangkan honor Komisaris adalah sebesar Rp 21.510.000 bersih per bulan. Sesuai keputusan RUPS-LB tanggal 13 Agustus 2008 ditetapkan bahwa tidak ada anggota Dewan Komisaris yang bekerja *full time*, sehingga fasilitas yang diterima oleh anggota Dewan Komisaris adalah sama. Dengan demikian, tunjangan tambahan untuk komisaris yang sebelumnya bekerja *full time*, berakhir pada bulan Agustus 2008 serta tidak ada fasilitas kendaraan mobil dinas untuk anggota Dewan Komisaris.

Sesuai Surat Keputusan Pemegang Saham tanggal 7 Oktober 2005, bonus Direksi, Komisaris dan karyawan sebesar 5% dari laba bersih Perseroan. Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 20 Juni 2006 menetapkan bonus tahun buku 2005 tidak dibagikan. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 28 Juni 2007 menetapkan bahwa bonus tahun buku 2007 dibagikan sebesar 2,5% dari laba bersih, untuk tahun berikutnya bonus Direksi akan ditetapkan setiap tahun berdasarkan pertimbangan kinerja yang telah dicapai sesuai ketentuan pasal 10 ayat (7) Anggaran Dasar Perseroan dan pasal 15 ayat (8).

annual leave as well as religious holiday benefit was one month honorarium. Facilities: health insurance and functional insurance. Official domestic and overseas travel is as stipulated on the Company's Annual Business Plan and Budget (RKAP).

In conformity with the shareholders's letter number S-505/MK.010/2007, approval had been given to conduct honorarium adjustment commensurate with inflation rate year 2005 and 2006, therefore as of November 2007 honorarium of the President Commissioner is Rp23,900,000 net per month, in addition to Rp10,000,000 honorarium net per month for active working, with no car driver benefit, whereas honorarium of the Commissioner is Rp21,510,000 net per month. In compliance with the Board of Directors Letter Number S-712/DIR/SMF/IX/2008 dated September 1, 2008, on the technical conduct of Extra-Ordinary GMS dated August 13, 2008, defining that there is no member of the Board of Commissioners that work for full time, therefore facilities received by each member of the Board of Commissioners is equal. Consequently, additional benefit for Commissioner whom previously conducted full time work, ended by the month of August 2008, and there is no official car facility offered to the Board of Commissioners' member.

Pursuant to the Decision of the Shareholders dated October 7, 2005, bonuses for the Board of Directors, the Board of Commissioners and employees was 5% from the Company's profit. GSM Resolutions dated 20 June 2006 defined that bonuses in 2005 were not distributed. Based on GSM Resolutions dated 28 June 2007 defined that bonuses in 2007 were distributed as of 2.5% from the Company's profit, and based on article 10, verse (7) of the Company's Articles of Association and article 15, verse (8) therefore for the subsequent years, bonuses for Board of Directors will be decided each year and will be awarded on the base of performance merit.

DATA PERSEROAN

CORPORATE DATA

IDENTITAS PERSEROAN

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Alamat Kantor

Bapindo Plaza, Mandiri Tower, Lantai 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12190
Indonesia

Telepon

(+62 21) 5267331

Faksimil

(+62 21) 5267287

E-mail

corsec@smf-indonesia.co.id

Homepage

www.smf-indonesia.co.id

Tanggal didirikan

22 Juli 2005

Jenis Usaha

Pembiayaan Sekunder Perumahan

Status

Perusahaan Perseroan

Dasar Hukum Pendirian

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.5/2005 tanggal 7 Februari 2005, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia No.19/2005 tanggal 7 Februari 2005, tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan; Peraturan Presiden Republik Indonesia

CORPORATE DATA

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Office

Bapindo Plaza, Mandiri Tower, 10th Floor,
Jl. Jenderal Sudirman, Kav. 54-55,
Jakarta 12190
Indonesia

Telephone

(+62 21) 526 7331

Facimile

(+62 21) 5267287

E-mail

corsec@smf-indonesia.co.id

Homepage

www.smf-indonesia.co.id

Date of Establishment

22 July 2005

Type of business

Secondary Mortgage Financing

Status

State Owned Company

Legal Foundation Of The Establishment

Government Regulation of the Republic of Indonesia No.5/2005 dated 7 February 2005, concerning Capital Participation of the State of the Republic of Indonesia for the Establishment of State Owned Company on Secondary Mortgage Facilities.

Presidential Decree of the Republic of Indonesia No.19/2005 dated 7 February 2005, on Secondary Mortgage Facilities; Presidential Decree of the Republic

No.1/2008 tanggal 28 Januari 2008, tentang Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.19/2005.

Anggaran Dasar Nomor 59 tanggal 22 Juli 2005, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor C-20694.HT.01.01.TH.2005 tanggal 26 Juli 2005 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Nomor 69 tanggal 30 Agustus 2005, Tambahan Nomor 9263 dan telah diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 114 tanggal 13 Agustus 2008, yang dibuat dihadapan Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-94053.AH.01.02.tahun 2008 tanggal 5 Desember 2008.

Modal Dasar

Rp 4.000.000.000.000

Modal Disetor:

Rp 1.000.000.000.000

Jumlah Saham

1.000.000 lembar

Pemegang Saham

Negara Republik Indonesia

Jumlah Pegawai

27 orang

of Indonesia No.1/2008 dated 28 January 2008, on the Amendments of Presidential's Decree of the Republic of Indonesia No.19/2005.

Company's Articles of Association Number 59 dated 22 July 2005, made under the deed of Imas Fatimah, Graduate in Law, Notary in Jakarta that was approved by the Minister of Law and Human Rights Number C-20694.HT.01.01.TH2005 dated 26 July 2005, and was published in Supplement Number 9263 of Official Gazette Number 69 dated 30 August 2005, and was duly amended based on the Act of Meeting Resolutions Number 114 dated 13 August 2008, made under the deed of Sutjipto, Graduate in Law, Notary in Jakarta, which was approved by the Minister of Law and Human Rights Number AHU-94053.AH.01.02 Year 2008 dated 5 December 2008.

Capital Stock

Rp 4,000,000,000,000

Paid Up Capital

Rp 1,000,000,000,000

Number of Shares

1,000,000 shares

Shareholder

The Republic of Indonesia

Employees

27 staff

 LAPORAN KEUANGAN
FINANCIAL STATEMENTS

ALAMAT KANTOR ADDRESS

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
Plaza Bapindo, Mandiri Tower, Lantai 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12190
Indonesia

Tel: +62 21 526 7331

Fax: +62 21 526 7287

E-MAIL:

corsec@smf-indonesia.co.id