

B. Risiko Usaha Bisnis Properti

1. Risiko Persaingan Usaha Bisnis Properti

Industri properti di Indonesia sangat kompetitif. Sebagai pengembang properti di Indonesia, Perseroan pada umumnya menghadapi persaingan dari berbagai aspek yakni sebagai berikut:

- Persaingan dari pemilik lahan lain ketika berusaha untuk memperoleh lahan untuk pengembangan sendiri;
- Persaingan dari pengembang properti lain ketika Perseroan berusaha untuk memenangkan proyek proyek untuk pengembangan pihak ketiga, baik secara *joint venture* atau sebaliknya; dan
- Berkaitan dengan pelanggan, Perseroan menghadapi persaingan dari pengembang properti lain dan pemilik properti di sekitar lokasi pengembangan Perseroan.
- Para pesaing tersebut, yang mungkin berasal dari pengembang atau pemilik tanah berskala domestik maupun internasional, mungkin memiliki sumber daya keuangan yang lebih besar, skala produksi yang lebih besar, teknologi yang lebih handal, pengakuan merek yang lebih baik, hubungan yang lebih baik dengan pemasok, pemilik dan regulator, dan penjualan dan jaringan distribusi yang lebih mapan. Agar Perseroan dapat mengelola bisnisnya, mempertahankan pangsa pasar dan tetap kompetitif, Perseroan mungkin harus membayar harga yang lebih tinggi, menunggu lebih lama untuk memperoleh persetujuan dari regulator, menawarkan insentif yang lebih besar untuk karyawan dan kontraktor pihak ketiga, dan meningkatkan belanja modal, yang masing-masing dapat mempengaruhi margin keuntungan dan kinerja operasional Perseroan. Selanjutnya, karena ekonomi terus bertumbuh di Indonesia dan dengan terus berkembangnya faktor ekonomi makro tertentu, konsumen diharapkan untuk mengumpulkan daya beli yang lebih besar dan lebih selektif dalam memilih properti yang akan mereka beli. Tidak ada jaminan bahwa di masa depan Perseroan akan mampu bersaing secara efektif dengan pesaing yang ada atau pesaing potensial lainnya, juga tidak ada jaminan apapun bahwa meningkatnya persaingan tidak akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

2. Risiko Keuangan

Proyek pembangunan properti Perseroan didanai, seluruhnya atau sebagian, melalui pendanaan pihak ketiga, yang mengandung berbagai risiko. Secara khusus, selama pembangunan proyek Perseroan, terdapat risiko bahwa dana yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek-proyek tersebut akan tersedia tidak tepat waktu atau tidak tersedia sama sekali. Meskipun selama ini Perseroan tidak pernah mengalami kesulitan memperoleh pendanaan dari perbankan untuk mendanai seluruh proyeknya yang telah selesai atau proyek yang saat ini sedang dikembangkan, tidak ada jaminan bahwa hal tersebut tetap berlangsung di masa depan. Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu dan secara komersial menguntungkan bagi Perseroan dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko kondisi industri properti yang fluktuatif di Indonesia dan faktor lainnya yang berada diluar kendali Perseroan

Sejumlah faktor di luar kendali Perseroan, termasuk kinerja pasar properti Indonesia pada umumnya, tingkat pengangguran, ketersediaan dana, suku bunga, indeks kepercayaan konsumen dan permintaan produk properti, baik ritel, kantor atau perumahan, pada dasarnya tidak dapat diprediksi dan mungkin dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan kondisi ekonomi global dan lokal pada umumnya. Setiap penurunan kondisi pasar industri properti di Indonesia, atau faktor eksternal lainnya, mungkin memiliki bahan dampak negatif terhadap kegiatan bisnis, pendapatan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

4. Risiko keterlambatan penyelesaian sebagian atau seluruh proyek Perseroan

Pengembangan properti melibatkan banyak risiko yang terkait dengan proyek-proyek konstruksi, diantaranya adalah:

- Pembangunan tidak dapat selesai sesuai jadwal, atau berjalan sesuai anggaran karena, antara lain, kondisi cuaca buruk;

- Mungkin membutuhkan lebih banyak waktu dan sumber daya dari yang diperkirakan untuk memperoleh persetujuan dari Pemerintah dan peraturan terkait lainnya;
 - Proyek dari para pesaing mungkin dapat dikembangkan di lokasi dekat dengan proyek Perseroan;
 - Kelebihan pasokan properti, sehingga menurunkan tingkat permintaan;
 - Kontrak pihak ketiga mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya secara tepat waktu, atau sesuai anggaran, atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sama sekali;
 - Properti tersebut mungkin tidak mencapai tingkat penjualan, tingkat penyewaan atau tingkat hunian sebagaimana yang diperkirakan; dan
 - Spesifikasi pembangunan mungkin dapat diubah karena beberapa alasan di luar kendali Perseroan.
- Selain itu, sifat siklus industri properti, perubahan kebijakan atau peraturan pemerintah, kekurangan bahan bangunan, kenaikan biaya tenaga kerja dan bahan bangunan, perubahan ekonomi, kondisi bisnis dan kredit secara umum, kerugian yang diderita akibat kepailitan penyewa (tenant) dan kebutuhan untuk merenovasi atau perbaikan properti juga dapat berdampak merugikan terhadap kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan. Proyek properti, yang pada umumnya merupakan proyek-proyek jangka panjang, melibatkan sejumlah tahapan, dimulai dengan pembebasan lahan, memperoleh perijinan dan legalitas, pengembangan konsep dan konstruksi, hingga akhirnya menyewakan dan menjual hasil pengembangan Perseroan. Meskipun selama ini Perseroan tidak pernah mengalami keterlambatan penyelesaian sebagian atau seluruh proyek-proyeknya, tidak ada jaminan bahwa hal tersebut tetap berlangsung di masa depan. Keterlambatan penyelesaian proyek dapat menyebabkan biaya investasi membengkak dan pada akhirnya dapat menambah jumlah pendanaan yang diperlukan hingga masa penyelesaian proyek. Selain itu keterlambatan penyelesaian proyek juga mengakibatkan memburuknya reputasi Perseroan dan hilangnya kepercayaan nasabah terhadap kinerja Perseroan. Hal-hal tersebut dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko yang terkait dengan pengembangan dan investasi pada industri properti

Properti pada umumnya tidak likuid sehingga hal ini membatasi kemampuan pengembang atau pemilik untuk mengkonversi aset dalam bentuk properti menjadi aset tunai dalam waktu singkat dengan konsekuensi bahwa aset tersebut dijual dengan harga diskon untuk menjamin penjualan dapat dilakukan dalam waktu yang singkat. Kondisi tidak likuid ini juga membatasi kemampuan Perseroan dalam pengelolaan portofolio sebagai tanggapan atas terjadinya perubahan kondisi ekonomi atau kondisi lainnya. Selain itu, Perseroan mungkin dapat menghadapi kesulitan dalam memperoleh pembiayaan tepat waktu dan secara komersial menguntungkan bagi Perseroan atas transaksi pinjaman berbasis aset dengan jaminan berupa properti, akibat tidak likuidnya properti tersebut atau adanya berbagai pembatasan yang dikenakan terhadap pinjaman Perseroan. Kegiatan Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah terkait dengan properti, termasuk yang mengatur mengenai peruntukkan zoning, pajak dan retribusi Pemerintah. Perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah terkait tersebut dapat mengakibatkan meningkatnya biaya manajemen atau belanja modal yang tak terduga untuk memastikan seluruh ketentuan yang ada dapat dipenuhi oleh Perseroan. Hak terkait dengan kepemilikan sebuah properti juga dapat dibatasi oleh adanya tindakan hukum, seperti perubahan dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan standar bangunan atau hukum perencanaan kota, atau berlakunya peraturan baru yang terkait dengan kebijakan Pemerintah.

6. Risiko sumber daya manusia

Kesuksesan Perseroan bergantung pada komitmen yang berkelanjutan dari manajemen dan para tenaga teknis serta kemampuan Perseroan dalam memotivasi dan mempertahankan pegawai yang berkualitas. Perseroan menjalankan sebuah struktur dimana manajer proyek dan tim manajemen khusus dialokasikan untuk setiap proyek, yang harus dapat membuat keputusan penting yang berkaitan dengan proyek tersebut untuk memastikan bahwa proyek tersebut berhasil diselesaikan tepat waktu dan sesuai anggaran. Selain itu, Perseroan juga menghadapi persaingan dari pengembang properti lain yang juga berusaha untuk mempekerjakan pegawai yang bermotivasi dan berkualitas tinggi. Mempertahankan sekelompok manajemen proyek profesional yang cukup berkualitas dan berpengalaman adalah kunci untuk kinerja Perseroan. Dalam hal Perseroan tidak dapat menarik atau mempertahankan tenaga profesional yang memadai, kinerja operasional,

pendapatan dan prospek usaha Perseroan dapat terpengaruh dan dapat menimbulkan risiko bahwa Perseroan tidak dapat mengidentifikasi dan menghasilkan manfaat dari potensi peluang atau dari bisnis yang telah ada. Selanjutnya, faktor eksternal seperti tingkat pengangguran nasional dan regional, perubahan demografi, perubahan peraturan, termasuk hal-hal seperti upah minimum dan peraturan ketenagakerjaan lainnya dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan dan mempertahankan biaya tenaga kerja.

7. Risiko keterbatasan lahan untuk rencana pembangunan

Walaupun Perseroan berencana untuk mengembangkan usahanya dengan mengakuisisi lebih banyak tanah pada area yang tingkat pertumbuhannya tinggi dan di sekitar Jabodetabek, ketersediaan tanah di areatersebut terbatas dan sangat dicari. Tanah tersebut mungkin bahkan lebih langka pada saat Perseroan semakin mencari plot tanah yang lebih besar, biasanya antara 3 (tiga) dan 5 (lima) hektar. Tidak ada jaminan bahwa di masa depan Perseroan mampu untuk mengakuisisi tanah yang sesuai untuk pembangunan properti yang telah direncanakan dengan harga yang menguntungkan. Kegagalan dalam mengakuisisi tanah pada lokasi-lokasi strategis seperti yang direncanakan Perseroan akan memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

8. Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas, dan Perizinan

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan properti, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah terkait dengan pemilikan dan pengembangan dari proyek properti, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.