

TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

Keterbukaan Informasi ini merupakan tambahan keterbukaan informasi sehubungan rencana Perseroan untuk menambahkan kegiatan usaha PT Grha Satu Enam Lima Tbk yang telah diumumkan pada harian Media Indonesia pada tanggal 15 Juni 2022 serta memenuhi surat OJK No: S-844/PM.221/2022 tanggal 21 Juni 2022



PT Grha Satu Enam Lima Tbk ("Perseroan") Berkedudukan di Jakarta Selatan

Perseroan saat ini telah memiliki ijin usaha /Nomor induk berusaha(NIB) dengan bidang usaha pokok yaitu Perdagangan besar makanan dan minuman lainnya, Jasa Boga untuk suatu event tertentu (event catering), Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, aktivitas diversifikasi umum bangunan, Penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran (MICE), saat ini perseroan telah menjalankan usaha dibidang MICE dengan mengelola gedung Menara 165 Convention Center, sekaligus sebagai building manajemen, event catering di Menara 165, aktivitas kebersihan umum bangunan internal gedung Menara 165 dan persewaan real estat yang dimiliki sendiri.

Kantor Pusat: Gedung Menara 165, Jalan TB Simatupang Kav.1 -Cilandak Timur - Jakarta Selatan 12560.
Telp: (62 21) 7825165, Fax: (62 21) 7823165 Email: corsec@grha165.co.id
www.grha165.co.id

I. TAMBAHAN URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

a) Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan saat ini sudah menjalankan kegiatan usaha utama Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yaitu penyewaan ruang kantor dan utilitas lainnya, Penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran (MICE) yang terpusat di convention center MENARA 165 serta kegiatan penunjang jasa boga untuk suatu event tertentu (event catering), sedangkan yang akan dimintakan persetujuan adalah usaha perdagangan eceran, Real estat atas dasar balas jasa(fee) atau kontrak, usaha penyelenggaraan event khusus/spesial event(EO) dan usaha portal web dan atau platform digital.

Penambahan kegiatan usaha baru ini belum pernah dimiliki perseroan namun memiliki irisan pekerjaan dengan beberapa kegiatan usaha utama perseroan, sehingga manajemen memiliki kapasitas untuk menjalankan usaha baru seperti kegiatan usaha MICE yang sudah dijalani perseroan sejak 2008 didalam aktivitasnya terhadap kegiatan Event Organizer(EO), kemudian kegiatan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa secara tidak langsung aktivitas pemasarannya memiliki karakteristik yang sama dengan aktivitas kegiatan real estat atas dasar balas jasa(fee) atau kontrak dan usaha portal web sesungguhnya sejak tahun 2019 perseroan telah melakukan sinkronisasi digitalisasi unit unit bisnis eksisting.

B. SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Koreksi dalam susunan pemegang saham "setoran modal lainnya (dibawah 5%)" menjadi "Masyarakat (dibawah 5%)".

II. TAMBAHAN RINGKASAN STUDI KELAYAKAN MENGENAI RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Tanggal penilaian laporan Studi Kelayakan ini adalah per 31 Desember 2021, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Perubahan kegiatan usaha utama memperhatikan beberapa aspek, yaitu :

1. Manajemen Risiko

- Risiko Persaingan usaha : pelaku pasar eksisting, fasilitas, brand, jaringan dan pasokan, kompetisi harga, turn over pekerja dan kebutuhan tenaga ahli
- Risiko tidak tercapainya proyeksi usaha
- Risiko Ketergantungan pada kondisi ekonomi makro regional : risiko suku bunga, nilai tukar, sektor perpajakan, UU ketenagakerjaan dan daya beli masyarakat.
- Risiko Politik : terutama terhadap iklim usaha agen property dan MICE
- Risiko Bencana Alam dan yang berhubungan dengan lingkungan : perijinan yang terkait dengan lingkungan
- Risiko Kekurangan tenaga kerja : menyangkut turn over pekerja di sektor property
- Risiko ketergantungan pada tenaga ahli

2. Mitigasi risiko

Mitigasi risiko persaingan usaha dilakukan dengan menawarkan one stop service dalam penjualan produk real estat, penetrasi ke perkantoran dalam perdagangan eceran, paket harga EO dengan event MICE, dan penyediaan tenaga digital marketing yang tersertifikasi.

3. Kapasitas dan kemampuan manajemen dalam menjalankan usaha baru dan kelayakan pola bisnis.

Sejak tahun 2008 perseroan sudah menjalankan bidang usaha MICE yang terkait dengan bidang usaha Event Organizer dan sejak tahun 2019 perseroan telah melakukan sinkronisasi digitalisasi unit bisnis yang menjadi embrio bidang usaha portal web, pengalaman perseroan sebagai developer pembangunan Menara 165 menjadi modal untuk masuk ke bidang usaha agen property dan ghamart sebagai uji coba komersial dapat mendukung bidang usaha perdagangan eceran. Hal tersebut dilakukan untuk mendukung pola kelayakan bisnis.

Ratio penting 4(empat) bidang usaha baru

Ratio Finansial	Portal Web	Event Organizer (EO)	Real estat atas dasar balas jasa	Perdagangan Eceran
IRR	425,43%	306,54%	475,58%	57,20%
NPV	Rp 2.305.752.000	Rp 1.932.204.000	Rp 5.164.803.000	Rp 619.372.000
PI	8,58	6,05	13,78	1,69
Payback period	2 tahun 5 bulan	2 tahun 6 bulan	4 tahun	7 tahun 10 bulan
BEP dari penjualan	57,49%	18,03%	61,69%	89,19%
Titik balik Investasi	772,62%	353,20%	1619,34%	70,48%

III. TAMBAHAN INFORMASI KETERSEDIAAN TENAGA AHLI

- Ketersediaan Tenaga kerja : dipenuhi dari tenaga internal 8 orang dan outsourcing 22 orang
- 4 Bidang usaha baru akan ditunjang oleh masing-masing 1 (satu) tenaga ahli yang saat ini sudah bergabung dengan perseroan sekaligus akan memimpin penambahan tenaga kerja baru.
- Ketersediaan tenaga ahli di masing –masing bidang usaha baru yang saat ini tersedia dirasa mampu untuk menangani perkembangan 4 bidang usaha ketika operasionalisasi telah berjalan. Penambahan tenaga ahli akan dilakukan pada saat atau sejalan dengan penambahan volume bisnis dan perkembangan atau penambahan channel /outlet bisnis baru tersebut.

IV. TAMBAHAN INFORMASI PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Kegiatan usaha baru yang akan ditambahkan :

- Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang yang utamanya Makanan, Minuman atau Tambakau di Supermarket/Minimarket, untuk mempercepat akselerasi bisnis baru ini perusahaan memiliki ghaMart sebagai laboratorium bisnis gha mart dan kelak model bisnis nya akan difokuskan dengan menonjolkan produk UMKM utamanya produk buah, sayuran, peternakan dan hasil olahannya serta dengan target market perkantoran dan dipasarkan juga secara on line
- Portal Web Dan/atau Platform Digital Dengan Tujuan Komersil, merupakan antisipasi menghadapi digitalisasi marketing yang dilakukan kompetitor sekaligus untuk sinkronisasi digitalisasi marketing yang dilakukan unit unit bisnis
- Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event), untuk memperkuat bisnis MICE yang sudah berjalan dan adanya peluang bisnis EO di pemerintah/BUMN
- Real Estat atas dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak, perseroan telah menjalankan bisnis property utamanya persewaan lantai dan utilitas gedung lainnya, sehingga bisnis Real Estat atas dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak adalah bagian untuk memperluas bisnis sektor property

Latar belakang dan peluang penambahan kegiatan usaha baru adalah :

- melakukan diversifikasi usaha yang dapat memperkuat lini bisnis yang sudah berjalan
- Mengembangkan unit bisnis yang memiliki irisan bisnis dengan bisnis yang sudah berjalan seperti EO dengan MICE.
- Sebagai langkah antisipasi menghadapi trend digitalisasi bisnis dari competitor
- Untuk memperbaiki keuangan perseroan utamanya dalam menurunkan saldo rugi perseroan
- Memenuhi kelengkapan syarat administratif dalam mengikuti tender di pemerintahan.
- Potensi kerjasama dalam memasarkan produk-produk UKM dan event promosi UMKM

V. TAMBAHAN INFORMASI PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Asumsi Dasar Proyeksi

Portal Web : Pertumbuhan rata –rata 29,44%, Beban usaha tumbuh 10% , Perputaran Modal kerja : persediaan usaha 30 hari, piutang usaha 14 hari

Event Organizer : Kenaikan harga sewa 10% pada tahun 2024, beban usaha tumbuh 10%, Perputaran Modal kerja : persediaan usaha 30 hari, piutang usaha 39 hari

Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak : beban usaha tumbuh 10%, Perputaran modal kerja : piutang usaha 6 hari

Perdagangan eceran (ritel) : Harga pokok penjualan 82% dari pendapatan, Perputaran modal kerja : persediaan usaha 16 hari, piutang usaha 7 hari

Ratio Keuangan

URAIAN	2022	2023	2024	2025	2026
	0	0	0	0	0
LIQUIDITY					
Current Ratio	68,35%	144,54%	221,37%	287,99%	346,76%
Quick Ratio	63,88%	138,18%	213,56%	278,58%	336,14%
Working Capital To Asset Ration	-4,58%	7,73%	21,63%	33,55%	43,67%
ACTIVITY					
Total Asset Turnover	(0,03)	0,05	0,07	0,09	0,09
Inventory Turnover	(13,98)	13,09	14,12	15,03	14,57
Average Daya Inventory (Day)	0,00	0,00	25,84	24,28	25,13
Account Receivable Turnover	(0,64)	0,66	0,71	0,74	0,70
Average Collection Period (Day)	0,00	0,00	0,00	490,37	524,05
Working Capital Turnover	(0,04)	0,06	0,09	0,11	0,11

Total Penambahan Pos Pendapatan

	2022	2023	2024	2025	2026
Rp.000					
Proyeksi Pendapatan 4 KBLI					
-EO	1.024.375	2.327.623	2.889.069	3.514.445	3.859.597
-Perdagangan Eceran	2.645.500	9.108.000	14.315.400	19.783.170	25.965.411
-Real estat atas dasar balas jasa	1.267.000	3.263.500	4.209.250	5.305.750	6.246.000
-Platform Digital	1.163.715	1.958.803	2.315.456	2.751.557	3.092.659
Total Pendapatan 4 KBLI	6.100.590	16.657.925	23.729.175	31.354.921	39.163.667

Laba-Rugi setelah penambahan 4 KBLI

	2022	2023	2024	2025	2026
Rp.000					
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan	(3.380.025)	3.645.276	4.669.782	6.249.163	6.693.275
Laba 4 KBLI					
-EO	107.133	455.858	582.045	747.991	815.293
-Perdagangan Eceran	(6.779)	109.347	331.738	799.315	1.520.171
-Real estat atas dasar balas jasa	24.430	555.242	1.700.267	2.149.943	2.555.087
-Platform Digital	89.880	621.346	691.175	891.728	1.043.574
Laba (rugi) setelah 4 KBLI	(3.165.361)	5.387.068	7.975.007	10.838.139	12.627.400

VI. TAMBAHAN INFORMASI RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 29 Juni 2022 sampai dengan pukul 16.00 WIB

Agenda RUPS tahun ini merupakan agenda rutin tahunan yaitu RUPS Tahunan yang membahas pengesahan laporan keuangan perseroan dan persetujuan penunjukan akuntan publik dan atau kantor akuntan publik, sedang dalam RUPS LB disamping permohonan persetujuan atas penambahan 4(empat) bidang usaha baru, sekaligus perubahan anggaran dasar perseroan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseroan :

PT GRHA SATU ENAM LIMA Tbk
MENARA 165, Jalan TB Simatupang Kav.1 -Cilandak Timur – Jakarta 12560
Telephone: (021) 78251658 Facsimile: (021) 80827002 www.grha165.co.id
Attn. Sekretaris Perusahaan Email : corsec@grha165.co.id
Perseroan dapat dihubungi
Senin – Jumat mulai pukul 09.00 – 15.00 sampai dengan 21 July 2022

Jakarta, 15 Juli 2022
Direksi Perseroan