

JADWAL		
Tanggal Efektif	:	15 September 2025
Masa Penawaran Umum	:	17 – 18 September 2025
Tanggal Penutupan	:	19 September 2025
Tanggal Pengumuman Uang Pemakaian	:	23 September 2025
Tanggal Distribusi Obligasi dan Sertakan Elektronik	:	23 September 2025
Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	:	24 September 2025

PENAWARAN UMUM

NAMA OBLIGASI

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 ("Obligasi").

JUMLAH POKOK, BUNGA OBLIGASI, DAN JANGKA WAKTU

Obligasi ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Jumlah Pokok Obligasi yang akan diterbitkan adalah sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam tiga seri, dengan ketentuan sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan sebesar Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 3 (tiga) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan sebesar Rp162.500.000.000,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 5 (lima) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 7 (tujuh) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama masing-masing seri akan dilakukan pada tanggal 23 Desember 2025 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus juga untuk Obligasi adalah pada tanggal 23 September 2028 untuk Obligasi Seri A, 23 September 2030 untuk Obligasi Seri B, dan 23 September 2032 untuk Obligasi Seri C.

JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Bukti kepemilikan Obligasi juga dengan pembayaran Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI atau Pemegang Rekening.

SATUAN PEMINDAHBUKAN OBLIGASI

Satuan Pemindehabukan sebesar Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya. Dalam RUPO, setiap 1 (satu) Satuan Pemindehabukan Obligasi memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh 1 (satu) suara.

SATUAN PERAGANGAN OBLIGASI

Satuan perdagangan Obligasi di Bursa Efek dilakukan dengan nilai sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

HARGA PENAWARAN OBLIGASI

100% (seratus persen) dari Nilai Nominal Obligasi.

KETENTUAN UMUM PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama masing-masing seri akan dilakukan pada tanggal 23 Desember 2025 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus juga untuk Obligasi adalah pada tanggal 23 September 2028 untuk Obligasi Seri A, 23 September 2030 untuk Obligasi Seri B, dan 23 September 2032 untuk Obligasi Seri C.

Bunga Ke	Seri A	Seri B	Seri C
1	23 Desember 2025	23 Desember 2025	23 Desember 2025
2	23 Juni 2026	23 Maret 2026	23 Maret 2026
3	23 Desember 2026	23 Juni 2026	23 Juni 2026
4	23 September 2026	23 September 2026	23 September 2026
5	23 Desember 2026	23 Desember 2026	23 Desember 2026
6	23 Maret 2027	23 Maret 2027	23 Maret 2027
7	23 Juni 2027	23 Juni 2027	23 Juni 2027
8	23 September 2027	23 September 2027	23 September 2027
9	23 Desember 2027	23 Desember 2027	23 Desember 2027
10	23 Maret 2028	23 Maret 2028	23 Maret 2028
11	23 Juni 2028	23 Juni 2028	23 Juni 2028
12	23 September 2028	23 September 2028	23 September 2028
13	23 Desember 2028	23 Desember 2028	23 Desember 2028
14	23 Maret 2029	23 Maret 2029	23 Maret 2029
15	23 Juni 2029	23 Juni 2029	23 Juni 2029
16	23 September 2029	23 September 2029	23 September 2029
17	23 Desember 2029	23 Desember 2029	23 Desember 2029
18	23 Maret 2030	23 Maret 2030	23 Maret 2030
19	23 Juni 2030	23 Juni 2030	23 Juni 2030
20	23 September 2030	23 September 2030	23 September 2030
21		23 Desember 2030	
22		23 Maret 2031	
23		23 Juni 2031	
24		23 September 2031	
25		23 Desember 2031	
26		23 Juni 2032	
27		23 September 2032	
28		23 Desember 2032	

PERHITUNGAN BUNGA

Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal dari Pokok Obligasi yang terutang yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat dari tanggal penerbitan dan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari. Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari.

TATA CARA PEMBAYARAN POKOK OBLIGASI

- Obligasi harus dilunasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.
- Pembayaran Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran.
- Pembayaran Pokok Obligasi yang terutang, yang dilakukan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Agen Pembayaran, dianggap pembayaran lunas oleh Perseroan, setelah dana tersebut diterima oleh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada KSEI, dengan memperhatikan Perjanjian Agen Pembayaran, dengan demikian Perseroan dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pembayaran Pokok Obligasi yang bersangkutan.

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

Pemesanan pembelian Obligasi harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya sebesar satu satuan perdagangan sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

JAMINAN

Obligasi ini tidak dijamin dengan agunan khusus maupun oleh pihak ketiga lainnya, namun sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1131 dan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

HAK SENIORITAS

Hak Pemegang Obligasi adalah paripassu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun di kemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada.

PENYISIHAN DANA PELUNASAN POKOK OBLIGASI (SINKING FUND)

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana pelunasan Pokok Obligasi dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Emisi sesuai dengan rencana penggunaan dana penerbitan Obligasi.

HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI

Sesuai dengan Peraturan OJK No.7/POJK.04/2017 dan Peraturan OJK No.49/POJK.04/2020, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan surat Pefindo No.RC-699PEF-DIR/VI/2025 tanggal 27 Mei 2025 dan Pefindo, peringkat tersebut berlaku untuk periode dari Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026, Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai telah memperoleh peringkat:

AA (Double A)

Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Pefindo yang bertindak sebagai lembaga pemeringkat.

B. KETERANGAN RINGKAS MENGENAI SUKUK IJARAH YANG DITERBITKAN

NAMA SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 ("Sukuk Ijarah").

SISA IMBALAN IJARAH, CICILAN IMBALAN IJARAH DAN JATUH TEMPO SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti kepemilikan Efek Syariah untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah, dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah. Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang akan diterbitkan adalah sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 3 (tiga) seri, dengan ketentuan:

Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp9.750.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

Seri C : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri C yang ditawarkan adalah sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp2.250.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun, yang berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

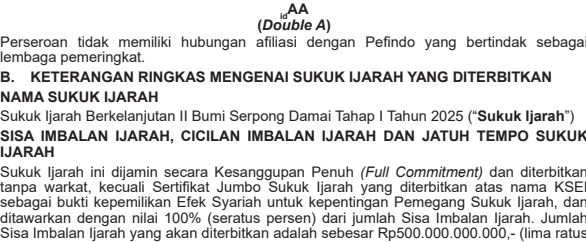
Cicilan imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, dimana Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dibayarkan pada tanggal 23 Desember 2025, sedangkan Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus Tanggal Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah akan dibayarkan pada tanggal 23 September 2028 untuk Sukuk Ijarah Seri A, 23 September 2030 untuk Sukuk Ijarah Seri B, dan 23 September 2032 untuk Sukuk Ijarah Seri C. Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah masing-masing seri Sukuk Ijarah akan dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

JENIS SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti kewajiban untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah. Sukuk Ijarah ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah dan didaftarkan pada tanggal didaftarkan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Sukuk Ijarah bagi Pemegang Sukuk Ijarah adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI atau Pemegang Rekening.

RINGKASAN AKAD IJARAH

Berikut adalah skema Sukuk Ijarah yang digambarkan:



Penjelasan Skema Sukuk Ijarah:

- Perseroan selaku Emiten melakukan penerbitan Sukuk menggunakan akad Ijarah dengan aset sukuk berupa hak guna (manfaat) atas Gedung My Republic Plaza, Green Office Park 1 dan 9 milik Perseroan.
- Untuk melakukan penerbitan tersebut, Perseroan melakukan Perjanjian Perwalimamanan dengan PT Bank KB Indonesia Tbk, selaku Wali Amanat yang bertindak sebagai pihak mewakili kepentingan Pemegang Sukuk.
- PT Bank KB Indonesia Tbk menerima kuasa (*by law*) dari pemberi kuasa yang dalam hal ini adalah Investor, untuk melakukan hal-hal yang diperlukan mewakili kepentingan Pemberi Kuasa dalam melakukan Akad Ijarah bersama emiten;
- Perseroan selaku Emiten dalam kaitan penerbitan Sukuk Ijarah ini sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) akan mengalihkan hak manfaat atas Obyek Ijarah miliknya kepada Pemegang Sukuk Ijarah (*mustajir*) sebagai penyewa (*mu'tajir*) melalui waktunya (Penyerima Kuasa) PT Bank KB Indonesia Tbk, selaku Wali Amanat;
- Investor selaku pemegang sukuk Ijarah menyerahkan dana Sukuk Ijarah kepada Perseroan atas Sukuk Ijarah yang ditawarkan Perseroan;
- Setelah dana Sukuk diterima Perseroan mengalihkan hak manfaat atas Obyek Ijarah kepada Pemegang Sukuk melalui Wali Amanat atau Penyerima Kuasa dalam hal ini adalah PT Bank KB Indonesia Tbk.
- Setelah aset sukuk berupa hak guna (manfaat) atas Gedung My Republic Plaza, Green Office Park 1 dan 9 milik Perseroan dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah selama periode sukuk, selanjutnya:
 - Pemegang Sukuk Ijarah melalui Wali Amanat memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada Perseroan untuk menyewakan Obyek Ijarah tersebut kepada pihak penyewa;
 - Perseroan selaku penerima kuasa dari Pemegang Sukuk Ijarah, menyewakan Obyek Ijarah kepada pihak penyewa dari pihak ketiga atau oleh Perseroan sendiri; dan
 - Pihak Penyewa melakukan pembayaran sewa kepada Perseroan;
- Perseroan selanjutnya wajib meneruskan pembayaran sewa dari pihak penyewa berupa pembayaran cicilan Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Sukuk Ijarah (*investor*) sebagai pemberi pinjaman.
- Cicilan imbalan Ijarah, yang nilainya akan ditentukan saat *bookbuilding*; dan akan dibayarkan secara tiga bulanan/triwulan.

INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI INI MERUPAKAN INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS YANG TELAH DIPUBLIKASIKAN DI SURAT KABAR KONTAN PADA TANGGAL 21 AGUSTUS 2025.

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JAGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECEKUPAN ISI INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SENERGA, APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS.

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK ("PERSEORAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI SUKUK IJARAH BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS INI.

Big City. Big Opportunity

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk

Berkedudukan dan berkantor pusat di Tangerang, Banten

Kegiatan Usaha Utama

Kantor Pusat dan Divisi
Sinar Mas Land Plaza
Jalan Grand Boulevard BSD City, Sempora, Kec. Cisarua, Tangerang, Banten 15345
Telepon: (+6221) 5036 8368
Faksimili: (+6221) 5058 8278
www.bsdcity.com
www.sinarmasland.com
Email: corporate.secretary@sinarmasland.com

Bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, perkiraan, aktivitas taman bertema atau taman hiburan lainnya, penampungan, penjernihan, dan penyulatan air minum, dan konstruksi bangunan sipil pengolahan air bersih.

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI

DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP2.000.000.000.000,- (DUA TRILIUN RUPIAH)

("OBLIGASI BERKELANJUTAN IV")

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN TERSEBUT, PERSEORAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN:

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI TAHAP I TAHUN 2025

DENGAN POKOK OBLIGASI SEBESAR RP500.000.000.000,- (LIMA RATUS MILIAR RUPIAH) ("OBLIGASI")

Obligasi ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kusodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Obligasi ini terdiri dari 3 (tiga) seri yaitu sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan sebesar Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 3 (tiga) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan sebesar Rp162.500.000.000,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 5 (lima) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 7 (tujuh) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat tanggal jatuh tempo.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama masing-masing seri akan dilakukan pada tanggal 23 Desember 2025 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus juga untuk Obligasi adalah pada tanggal 23 September 2028 untuk Obligasi Seri A, 23 September 2030 untuk Obligasi Seri B, dan 23 September 2032 untuk Obligasi Seri C.

DAN

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI

DENGAN TARGET SISA IMBALAN IJARAH YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN RUPIAH)

("SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II")

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN II TERSEBUT, PERSEORAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN:

SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI TAHAP I TAHUN 2025

DENGAN SISA IMBALAN IJARAH SEBESAR RP500.000.000.000,- (LIMA RATUS MILIAR RUPIAH)

("SUKUK IJARAH")

Sukuk Ijarah ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warrant, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti kepemilikan Efek Syariah untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah, dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah. Sukuk Ijarah ini terdiri dari 3 (tiga) seri yaitu sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp9.750.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

Seri C : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri C yang ditawarkan adalah sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp2.250.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun, yang berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dihitung sejak Tanggal Emisi.

Cicilan imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, dimana Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dibayarkan pada tanggal 23 Desember 2025, sedangkan Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus Tanggal Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah akan dibayarkan pada tanggal 23 September 2028 untuk Sukuk Ijarah Seri A, 23 September 2030 untuk Sukuk Ijarah Seri B, dan 23 September 2032 untuk Sukuk Ijarah Seri C. Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah masing-masing seri Sukuk Ijarah akan dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI TAHAP II DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKI ADA) DAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI TAHAP II DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKI ADA) AKAN DITENTUKAN KEMUDIAN.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI TIDAK DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS, TETAPI DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEORAN, BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI, MENJADI JAMINAN ATAS SEMUA UTANG PERSEORAN KEPADA SEMUA KREDITURNYA SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI ADALAH PARIPASSU TANPA HAK PREFEREN DENGAN HAK-HAK KREATOR PERSEORAN LAINNYA. HAK PEMEGANG MAUPUN DI KEMUDIAN HARI, KECUALI HAK-HAK KREDITUR PERSEORAN YANG DIJAMIN SECARA KHUSUS DENGAN KEKAYAAN PERSEORAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI.

PERSEORAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK) UNTUK SEBAGIAN ATAU SELURUH OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH INI 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENERBITAN. PERSEORAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK) DENGAN TUJUAN UNTUK PELUNASAN OBLIGASI DARI ATAU PEMBAYARAN KEMBALI SISA IMBALAN IJARAH UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIMAMANAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH DAPAT DI LIHAT PADA BAB I PROSPEKTUS.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEORAN ADALAH PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA KONDISI EKONOMI YANG DAPAT BERM DAMPAK KEPADA PERMINTAAN KONSUMEN DAN BERAKIBAT PADA KINERJA PERSEORAN.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR PEMBELI OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH ADALAH TIDAK LIKUIDNYA OBLIGASI YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI YANG ANTARA LAIN DISEBABKAN KARENA TUJUAN PEMBELIAN OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEORAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT PEMERINGKATAN KREDIT ASIA ("PEFINDO"):

AA (Double A)

DALAM RANGKA PENERBITAN SUKUK IJARAH INI, PERSEORAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PEFINDO:

AA (Double A Syariah)

OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA

PENAWARAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI DIJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

PT ALDIRACITA SEKURITAS INDONESIA

PT BCA SEKURITAS

PT INDO PREMIER SEKURITAS

PT MANDIRI SEKURITAS

WALI AMANAT

PT Bank KB Indonesia Tbk

Informasi Tambahan dan/atau Perbaikan Atas Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 16 September 2025.

b. Sisa Imbalan Ijarah yang pembayarannya akan dilakukan secara penuh atau *bullet payment* sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah pada Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah yang disepakati. Setelah Sisa Imbalan Ijarah diserahkan penuh sesuai perjanjian, maka akad Ijarah berakhir dan hak guna (manfaat) atas Obyek Ijarah akan kembali kepada pemilik Obyek Ijarah.

Penjelasan Obyek Ijarah

Obyek Ijarah atau aset yang menjadi dasar (*underlying asset*) dalam penerbitan Sukuk Ijarah ini adalah hak guna (manfaat) atas Gedung My Republic Plaza, Gedung Green Office Park 1 dan 9 dengan rincian bahwa gedung yang menjadi objek Ijarah adalah milik Perseroan. Lokasi Gedung My Republic Plaza berada di Kavling GOP No. 6, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisarua, Desa Sempora. Lokasi Gedung Green Office Park 9 berada di Kavling GOP 9, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisarua, Desa Sempora.

Obyek Ijarah sebagaimana yang disebutkan di atas, tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah di Pasar Modal berdasarkan Fatwa-Fatwa yang diterbitkan oleh DSN-MUI. Perseroan menjamin bahwa selama periode Sukuk Ijarah, aset yang menjadi dasar Sukuk Ijarah ini tidak akan bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

Dalam hal terjadi keadaan *force majeure* yang mengakibatkan kerusakan atau tidak dapat digunakan/dimanfaatkannya Obyek Ijarah maka Perseroan akan mengganti dan/atau menambatkan Obyek Ijarah dengan manfaat atas barang dan/atau jasa lain yang dimiliki oleh Emiten yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah sampai dengan jumlah yang sesuai dengan nilai pengalihan hak manfaat Obyek Ijarah. Penggantian/penambatan Obyek Ijarah memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 tentang Prosedur Penyerahan Obyek Ijarah.

Berikut adalah keterangan mengenai Obyek Ijarah dalam penerbitan Sukuk Ijarah ini:

Nama Gedung	Nomor SHGB	Luas SHGB	Lokasi
My Republic Plaza	SHGB 0006309	1.479 m ²	Kavling GOP No.6, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisarua, Desa Sempora
	SHGB 0006316	8.252 m ²	
	SHGB 0006327	3.093 m ²	
	SHGB 0006325	16 m ²	
Green Office Park 1	SHGB 0006315	5.520 m ²	
	SHGB 0006306	2.633 m ²	
	SHGB 0006307	1.327 m ²	Kavling GOP No.1, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisarua, Desa Sempora
	SHGB 0006324	463 m ²	
	SHGB 0006323	987 m ²	
	SHGB 0006320	100 m ²	
NIBEL 206 m ²			
28.04.00003302.0			
Green Office Park 9	SHGB 0006311	8.394 m ²	Kavling GOP 9, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisarua, Desa Sempora

Obyek Ijarah (*Mahall al-Manfaah*) saat ini sedang dijaminkan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., untuk menjamin pelunasan utang Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 49, tanggal 25 Oktober 2021, dibuat di hadapan Mulyaningris Kurnia, SH, MKM, Notaris di Kabupaten Tangerang, dengan dengan limit kredit sebesar Rp 2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 84 bulan sejak tanggal 25 Oktober 2021 sampai dengan 25 Oktober 2028. Obyek Ijarah ini hanya digunakan untuk kepentingan Emisi Sukuk Ijarah melalui Penawaran Umum Berkelanjutan.

Pengantian Obyek Ijarah

Pengantian Obyek Ijarah dapat dilakukan dalam hal terjadi hal-hal sebagai berikut, dengan tetap mematuhi ketentuan Perjanjian Perwalimamanan:

- Penurunan nilai Obyek Ijarah yang disebabkan oleh terjadinya Force Majeure;
- Penurunan/berkurangnya nilai Obyek Ijarah dari nilai pengalihan hak manfaat Obyek Ijarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Akad Ijarah, selama jangka waktu Sukuk Ijarah, hal mana dapat mengakibatkan kerugian di pihak Pemegang Sukuk Ijarah; atau
- Adanya permintaan Emiten untuk mengganti Obyek Ijarah karena sebab apapun.

Prosedur pengantian Obyek Ijarah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut, dengan tetap memperhatikan Perjanjian Perwalimamanan:

- Dalam hal terjadi penurunan nilai Obyek Ijarah yang disebabkan oleh terjadinya Force Majeure, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - Pihak Pertama wajib mengajukan Obyek Ijarah Pengganti selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak disetujui dan/atau diakuninya peristiwa Force Majeure oleh Pemegang Sukuk Ijarah sebagaimana dimaksud pada Pasal 6.2 Akad Ijarah;
 - Selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak diterimanya pengajuan Obyek Ijarah Pengganti dari Emiten sebagaimana dimaksud dalam butir No. 1 atas, Para Pihak wajib melakukan pemenuhan terhadap persyaratan perubahan dari atau pengantian Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Pasal 5.21 Perjanjian perwalimamanan.
- Dalam hal terjadi penurunan nilai Obyek Ijarah yang tidak disebabkan karena Force Majeure, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - Emiten wajib melaporkan kepada Pemegang Sukuk atas penurunan nilai Obyek Ijarah selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak terjadinya penurunan nilai Obyek Ijarah;
 - Selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak diterimanya laporan penurunan nilai Obyek Ijarah dari Emiten sebagaimana dimaksud dalam butir No. 1 di atas, Emiten wajib mengajukan Obyek Ijarah Pengganti yang nilainya harus sama dengan nilai penurunan nilai Obyek Ijarah, sehingga nilai Obyek Ijarah akan kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1 Akad Ijarah;
 - Selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak diterimanya pengajuan Obyek Ijarah Pengganti dari Emiten sebagaimana dimaksud dalam butir No. 2 di atas, Para Pihak wajib melakukan pemenuhan terhadap persyaratan perubahan dari atau pengantian Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Pasal 5.21 Perjanjian perwalimamanan.

alam hal terjadi keadaan kahar (<i>force majeure</i>) yang mengakibatkan kerusakan atau tidak dapat dihindari/dimafkan/nya Objek Jarak maka Perseroan akan mengganti dan/atau menambahkan Objek Jarak dengan manfaat atau barang dan/atau jasa lain yang dimiliki/dikuasai oleh Emiten yang tidak menimbulkan prinsip syariah yang merugikan jumlah uang sesuai dengan nilai pengalihan hak manfaat Objek Jarak. Penggantian/pemambahan Objek Jarak memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Suku Jarak. Hal ini sebagaimana diatur pada Akad Jarak Pasal 7 tentang Prosedur Penggantian Objek Jarak. Setelah diadakan keterangan mengenai Objek Jarak dalam pembuatan Suku Jarak ini:			
Nama Gedung	Nomor SHGB	Luas SHGB	Lokasi
My Republic Park 1 			

