

Nomor : 147/IR-CS/BSO/XII/2025

Jakarta, 1 Desember 2025

Kepada Yth:

Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Gedung Soemitro Djojohadikusumo

Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2 - 4

Jakarta 10710

**Up. Yth. : Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal,
Keuangan Derivatif dan Bursa Karbon**

**Perihal : Penyampaian Bukti Pengumuman Informasi Tambahan Ringkas Dalam
Rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai
Tahap II Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai
Tahap II Tahun 2025**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dengan jumlah pokok sebesar Rp1.250.870.000.000 (Satu Triliun Dua Ratus Lima Puluh Miliar Delapan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) serta merujuk pada ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/POJK.04/2014 Tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk tanggal 18 Desember 2014, bersama ini kami sampaikan bukti pengumuman Informasi Tambahan Ringkas pada situs web Bursa Efek Indonesia (sistem pelaporan elektronik IDXnet) tanggal 1 Desember 2025, sebagaimana terlampir.

Demikian kami sampaikan, terima kasih atas perhatian yang diberikan.

Hormat kami,

PT Bumi Serpong Damai Tbk



Lie Jani Harjanto

Direktur

INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG TAHAP KE-2 DARI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN EFEK BERSIFAT UTANG YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI SUKUK IJARAH BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL, SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS INI.



Big City. Big Opportunity

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK

Berkedudukan dan ber Kantor pusat di Tangerang, Banten

Kegiatan Usaha Utama

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

Kantor Pusat dan Divisi

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

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR Rp2.000.000.000.000,- (DUA TRIILION RUPIAH) ("OBLIGASI BERKELANJUTAN IV")

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan telah menerbitkan dan menawarkan:

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI TAHAP I TAHUN 2025 DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp500.000.000.000,- (LIMA RATUS MILIAR RUPIAH)

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan:

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV BUMI SERPONG DAMAI TAHAP II TAHUN 2025

DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp1.250.870.000.000,- (SATU TRIILION DUA RATUS LIMA PULUH MILIAR DELAPAN RATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH) ("OBLIGASI")

Obligasi ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kustodian 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 4 (empat) seri yaitu sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp73.405.000.000,- (tujuh puluh tiga miliar empat ratus lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 5,50% (lima koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp458.205.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan miliar dua ratus lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri C : Jumlah Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah sebesar Rp509.255.000.000,- (lima ratus sembilan miliar dua ratus lima puluh lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,25% (enam koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 7 (tujuh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri D : Jumlah Obligasi Seri D yang ditawarkan adalah sebesar Rp210.005.000.000,- (dua ratus sepuluh miliar lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri D adalah 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 17 Maret 2026 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo adalah pada tanggal 17 Desember 2028 untuk Obligasi Seri A, 17 Desember 2030 untuk Obligasi Seri B, 17 Desember 2032 untuk Obligasi Seri C, dan 17 Desember 2035 untuk Obligasi Seri D. Pembayaran Obligasi masing-masing seri dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR Rp1.000.000.000.000,- (SATU TRIILION RUPIAH) ("SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II")

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan telah 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)

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan:

SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI TAHAP II 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 warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah. Sukuk Ijarah ini terdiri dari 2 (dua) seri yaitu sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp340.000.000.000,- (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp21.250.000.000 (dua puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,25% (enam koma dua lima persen) per tahun, berjangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp10.400.000.000 (sepuluh miliar empat ratus juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun, berjangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah. Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 17 Maret 2026, sedangkan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus Tanggal Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah adalah pada 17 Desember 2032 untuk Sukuk Ijarah Seri A dan 17 Desember 2035 untuk Sukuk Ijarah Seri B. Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah masing-masing seri Sukuk Ijarah dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV TAHAP III DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA DAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II TAHAP III DAN ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKA ADA) AKAN DITENTUKAN KEMUDIAN.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI TIDAK DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS, TETAPI DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEROAN BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DIKEMUDIAN HARI MENJADI JAMINAN BAGI PEMEGANG OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH ADALAH PARI PASSU 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 DI KEMUDIAN HARI. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH DAPAT DILIHAT PADA BAB I DALAM INFORMASI TAMBAHAN.

1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN, PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (BUYBACK) UNTUK SEBAGIAN ATAU SELURUH OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH SEBELUM TANGGAL PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN/ATAU TANGGAL PELUNASAN SISA IMBALAN IJARAH. PERSEROAN MEMPUNYAI HAK UNTUK MEMBER LAKUKAN BUYBACK TERSEBUT SEBAGAI PELUNASAN OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN OBLIGASI DAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN SUKUK IJARAH SERTA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH DAPAT DILIHAT PADA BAB I DALAM INFORMASI TAMBAHAN.

PERSEROAN TIDAK MELAKUKAN PEMOTONGAN ZAKAT ATAS CICILAN IMBALAN IJARAH DAN SISA IMBALAN IJARAH.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA KONDISI EKONOMI YANG DAPAT BERPIMPAN KEPADA PERMINTAAN KONSUMEN DAN BERAKIBAT PADA KINERJA PERSEROAN.

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI DAN SERTIFIKAT JUMBO SUKUK IJARAH DAN DIDAFTARKAN ATAS NAMA PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI") DAN AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI KSEI.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA ("PEFINDO"):
¹⁶AA (*Double A*)

DALAM RANGKA PENERBITAN SUKUK IJARAH INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA ("PEFINDO"):
¹⁶AA(_{ny}) (*Double A Syariah*)

Obligasi dan Sukuk Ijarah ini akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia
Penawaran Obligasi dan Sukuk Ijarah ini dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

PT Aldiracita
Sekuritas Indonesia

PT BCA Sekuritas

PT BNI Sekuritas

PT Indo Premier Sekuritas

PT Mandiri Sekuritas

PT Sucor Sekuritas

PT Trimegah Sekuritas
Indonesia Tbk

WALI AMANAT
PT Bank KB Indonesia Tbk

Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Desember 2025.

JADWAL

Tanggal Efektif	:	15 September 2025
Masa Penawaran Umum Obligasi Dan Sukuk Ijarah	:	10 – 12 Desember 2025
Tanggal Penjatahan	:	15 Desember 2025
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	17 Desember 2025
Tanggal Distribusi Obligasi Dan Sukuk Ijarah Secara Elektronik ("Tanggal Emisi")	:	17 Desember 2025
Tanggal Pencatatan Obligasi Dan Sukuk Ijarah pada BEI	:	18 Desember 2025

PENAWARAN UMUM

KETERANGAN RINGKAS OBLIGASI

NAMA OBLIGASI

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

JUMLAH POKOK, JANGKA WAKTU, DAN JATUH TEMPO

Obligasi ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dan diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kustodian 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 4 (empat) seri yaitu sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp73.405.000.000,- (tujuh puluh tiga miliar empat ratus lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 5,50% (lima koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp458.205.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan miliar dua ratus lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri C : Jumlah Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah sebesar Rp509.255.000.000,- (lima ratus sembilan miliar dua ratus lima puluh lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,25% (enam koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 7 (tujuh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri D : Jumlah Obligasi Seri D yang ditawarkan adalah sebesar Rp210.005.000.000,- (dua ratus sepuluh miliar lima juta Rupiah) dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri D adalah 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 17 Maret 2026 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 17 Desember 2028 untuk Obligasi Seri A, 17 Desember 2030 untuk Obligasi Seri B, 17 Desember 2032 untuk Obligasi Seri C, dan 17 Desember 2035 untuk Obligasi Seri D. Pembayaran Obligasi masing-masing seri dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

JENIS OBLIGASI

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

SATUAN PEMINDAHBUKUAN OBLIGASI

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

SATUAN PERDAGANGAN 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 triwulanan (3 bulanan) sejak Tanggal Emisi pada Tanggal Pembayaran Bunga. Bunga Obligasi tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagai berikut:

Bunga Ke	Seri A (3 Tahun)	Seri B (5 Tahun)	Seri C (7 Tahun)	Seri D (10 Tahun)
1	17 Maret 2026	17 Maret 2026	17 Maret 2026	17 Maret 2026
2	17 Juni 2026	17 Juni 2026	17 Juni 2026	17 Juni 2026
3	17 September 2026	17 September 2026	17 September 2026	17 September 2026
4	17 Desember 2026	17 Desember 2026	17 Desember 2026	17 Desember 2026
5	17 Maret 2027	17 Maret 2027	17 Maret 2027	17 Maret 2027
6	17 Juni 2027	17 Juni 2027	17 Juni 2027	17 Juni 2027
7	17 September 2027	17 September 2027	17 September 2027	17 September 2027
8	17 Desember 2027	17 Desember 2027	17 Desember 2027	17 Desember 2027
9	17 Maret 2028	17 Maret 2028	17 Maret 2028	17 Maret 2028
10	17 Juni 2028	17 Juni 2028	17 Juni 2028	17 Juni 2028
11	17 September 2028	17 September 2028	17 September 2028	17 September 2028
12	17 Desember 2028	17 Desember 2028	17 Desember 2028	17 Desember 2028
13		17 Maret 2029	17 Maret 2029	17 Maret 2029
14		17 Juni 2029	17 Juni 2029	17 Juni 2029
15		17 September 2029	17 September 2029	17 September 2029
16		17 Desember 2029	17 Desember 2029	17 Desember 2029
17		17 Maret 2030	17 Maret 2030	17 Maret 2030
18		17 Juni 2030	17 Juni 2030	17 Juni 2030
19		17 September 2030	17 September 2030	17 September 2030
20		17 Desember 2030	17 Desember 2030	17 Desember 2030
21			17 Maret 2031	17 Maret 2031
22			17 Juni 2031	17 Juni 2031
23			17 September 2031	17 September 2031
24			17 Desember 2031	17 Desember 2031
25			17 Maret 2032	17 Maret 2032
26			17 Juni 2032	17 Juni 2032
27			17 September 2032	17 September 2032
28			17 Desember 2032	17 Desember 2032
29				17 Maret 2033
30				17 Juni 2033
31				17 September 2033
32				17 Desember 2033
33				17 Maret 2034
34				17 Juni 2034
35				17 September 2034
36				17 Desember 2034
37				17 Maret 2035
38				17 Juni 2035

Bunga Ke	Seri A (3 Tahun)	Seri B (5 Tahun)	Seri C (7 Tahun)	Seri D (10 Tahun)
39				17 September 2035
40				17 Desember 2035

PERHITUNGAN BUNGA OBLIGASI

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 emisi dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

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.

Penjelasan lebih lanjut mengenai Obligasi dapat dilihat dalam Informasi Tambahan.

KETERANGAN RINGKAS SUKUK IJARAH

NAMA SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II 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 warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah dan ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah. Sukuk Ijarah ini terdiri dari 2 (dua) seri yaitu sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp340.000.000.000,- (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp21.250.000.000 (dua puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,25% (enam koma dua lima persen) per tahun, berjangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp10.400.000.000 (sepuluh miliar empat ratus juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun, berjangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

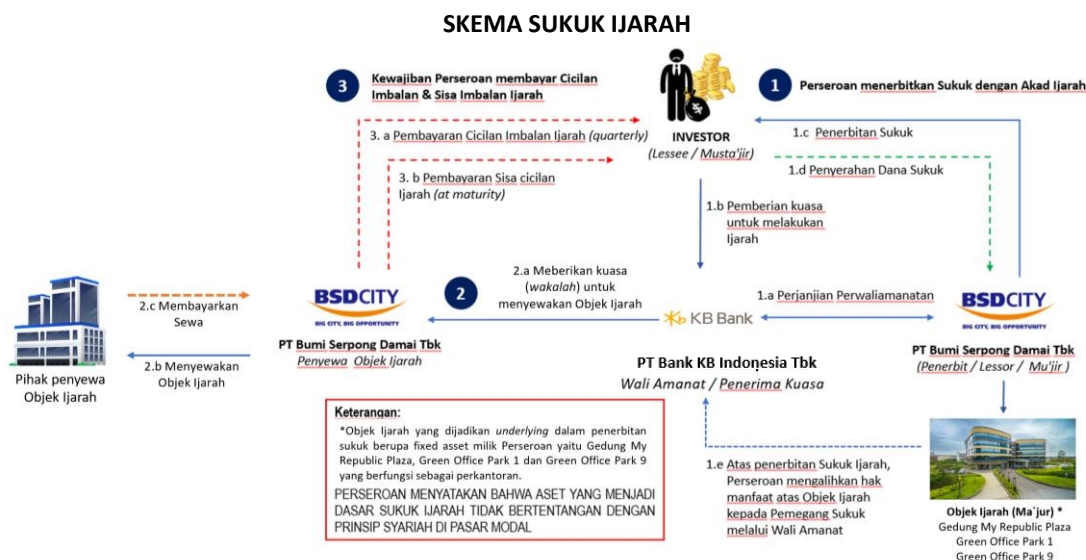
Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah. Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 17 Maret 2026, sedangkan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus Tanggal Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah adalah pada 17 Desember 2032 untuk Sukuk Ijarah Seri A dan 17 Desember 2035 untuk Sukuk Ijarah Seri B. Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah masing-masing seri Sukuk Ijarah dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

JENIS SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warkat, 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 diserahkannya 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 digunakan:



Penjelasan Skema Sukuk Ijarah:

- PT Bumi Serpong Damai Tbk, 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 PT Bumi Serpong Damai Tbk.
 - Untuk melakukan penerbitan tersebut, PT Bumi Serpong Damai Tbk melakukan Perjanjian Perwaliamanatan dengan PT Bank KB Indonesia Tbk, selaku Wali Amanat yang bertindak sebagai pihak mewakili kepentingan Pemegang Sukuk;

- b. 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;
 - c. PT Bumi Serpong Damai Tbk, 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 (investor) sebagai penyewa (*musta'jir*) melalui wakilnya (Penerima Kuasa) PT Bank KB Indonesia Tbk, selaku Wali Amanat;
 - d. Investor selaku pemegang sukuk Ijarah menyerahkan dana Sukuk Ijarah kepada Perseroan atas Sukuk Ijarah yang ditawarkan Perseroan;
 - e. Setelah dana Sukuk diterima Perseroan mengalihkan hak manfaat atas objek Ijarah kepada Pemegang Sukuk melalui Wali Amanat atau Penerima Kuasa dalam hal ini adalah PT Bank KB Indonesia Tbk.;
2. Setelah aset sukuk berupa hak guna (manfaat) atas Gedung My Republic Plaza, Green Office Park 1 dan 9 milik PT Bumi Serpong Damai Tbk dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah selama periode sukuk, selanjutnya;
- a. Pemegang Sukuk Ijarah melalui Wali Amanat memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada Emiten untuk menyewakan Obyek Ijarah tersebut kepada pihak penyewa;
 - b. Emiten selaku penerima kuasa dari Pemegang Sukuk Ijarah, menyewakan Obyek Ijarah kepada pihak penyewa;
 - c. Pihak melakukan pembayaran sewa kepada Emiten;
3. Emiten selanjutnya wajib meneruskan pembayaran sewa dari pihak penyewa berupa pembayaran cicilan ijarah dan sisa imbalan ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah (investor) sesuai waktu yang diperjanjikan.
- a. Cicilan imbalan ijarah, yang nilainya akan ditentukan saat *bookbulding*; dan akan dibayarkan secara tiga bulanan/triwulan.
 - 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 dibayarkan penuh sesuai perjanjian, maka akad ijarah berakhir dan hak guna (manfaat) atas objek ijarah akan kembali kepada pemilik obyek Ijarah.

Penjelasan Obyek Ijarah

Objek Ijarah atau aset yang menjadi dasar (*underlying asset*) dalam penerbitan Sukuk Ijarah ini adalah hak guna (manfaat) atas Gedung Green Office Park 1 dengan rincian bahwa gedung yang menjadi objek ijarah adalah milik PT Bumi Serpong Damai Tbk. Lokasi Gedung Green Office Park 1 berada di Kavling GOP No. 1, Kabupaten Tangerang, Kec. Cisauk, Desa Sampora.

Objek 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 kahar (*force majeure*) yang mengakibatkan kerusakan atau tidak dapat digunakan/dimanfaatkannya Objek Ijarah maka Perseroan akan mengganti dan/atau menambahkan Objek 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 Objek Ijarah. Penggantian/penambahan Objek Ijarah memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah. Hal ini sebagaimana diatur pada Akad Ijarah Pasal 7 tentang Prosedur Penggantian Objek Ijarah.

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

Nama Gedung	Nomor SHGB	Luas SHGB	Lokasi
Green Office Park 1	SHGB 0006325	16 m ²	Kavling GOP No.1. Kabupaten Tangerang, Kec. Cisauk, Desa Sampora
	SHGB 0006315	5.520 m ²	
	SHGB 0006306	2.633 m ²	
	SHGB 0006307	1.327 m ²	
	SHGB 0006324	463 m ²	
	SHGB 0006323	987 m ²	
	SHGB 0006320	100 m ²	
	NIBEL 28.04.000033302.0	206 m ²	

Beberapa dari obyek Ijarah (*Mahall al-Manfaah*) saat ini sedang dijaminkan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., untuk menjamin pelunasan hutang Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 49, tanggal 25 Oktober 2021, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, 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.

Penggantian Obyek Ijarah

Penggantian aset yang menjadi Obyek Ijarah wajib dilakukan jika terjadi hal-hal yang menyebabkan nilainya tidak lagi sesuai dengan nilai Sukuk Ijarah yang diterbitkan dilakukan dengan merujuk pada Akad Ijarah.

PERNYATAAN KESesuaIAN SYARIAH ATAS SUKUK IJARAH DALAM PENAWARAN UMUM DARI TIM AHLI SYARIAH

Sesuai dengan Pernyataan Kesesuaian Syariah dari Tim Ahli Syariah yang termuat dalam surat tertanggal 27 November 2025, perihal Pernyataan Kesesuaian Syariah, Tim Ahli Syariah menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian dan akad-akad yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah yang terdapat dalam Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

SATUAN PEMINDAHBUKUAN SUKUK IJARAH

Satuan pemindahbukuan Sukuk Ijarah adalah senilai Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya. Dalam RUPSI, setiap 1 (satu) Satuan Pemindahbukuan Obligasi memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

SATUAN PERDAGANGAN SUKUK IJARAH

Satuan Perdagangan Sukuk Ijarah di Bursa Efek dilakukan dengan nilai sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah).

HARGA PENAWARAN SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah.

CICILAN IMBALAN IJARAH

Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulanan (3 bulanan) sejak Tanggal Emisi pada Tanggal Pembayaran. Cicilan Imbalan Ijarah tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening di KSEI pada Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah yang bersangkutan. Cicilan Imbalan Ijarah harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah, dengan memperhatikan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah dan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

Perkiraan jadwal pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah adalah sebagai berikut:

Cicilan Imbalan Ijarah Ke	Seri A (7 Tahun)	Seri B (10 Tahun)
1	17 Maret 2026	17 Maret 2026
2	17 Juni 2026	17 Juni 2026
3	17 September 2026	17 September 2026
4	17 Desember 2026	17 Desember 2026
5	17 Maret 2027	17 Maret 2027
6	17 Juni 2027	17 Juni 2027
7	17 September 2027	17 September 2027
8	17 Desember 2027	17 Desember 2027
9	17 Maret 2028	17 Maret 2028
10	17 Juni 2028	17 Juni 2028
11	17 September 2028	17 September 2028
12	17 Desember 2028	17 Desember 2028
13	17 Maret 2029	17 Maret 2029
14	17 Juni 2029	17 Juni 2029
15	17 September 2029	17 September 2029
16	17 Desember 2029	17 Desember 2029
17	17 Maret 2030	17 Maret 2030
18	17 Juni 2030	17 Juni 2030
19	17 September 2030	17 September 2030
20	17 Desember 2030	17 Desember 2030
21	17 Maret 2031	17 Maret 2031
22	17 Juni 2031	17 Juni 2031
23	17 September 2031	17 September 2031
24	17 Desember 2031	17 Desember 2031
25	17 Maret 2032	17 Maret 2032
26	17 Juni 2032	17 Juni 2032
27	17 September 2032	17 September 2032
28	17 Desember 2032	17 Desember 2032
29		17 Maret 2033
30		17 Juni 2033
31		17 September 2033
32		17 Desember 2033
33		17 Maret 2034
34		17 Juni 2034
35		17 September 2034
36		17 Desember 2034
37		17 Maret 2035
38		17 Juni 2035
39		17 September 2035
40		17 Desember 2035

TATA CARA PEMBAYARAN SISA IMBALAN IJARAH CICILAN IMBALAN IJARAH

Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan Cicilan Imbalan Ijarah akan dilakukan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening di KSEI sesuai dengan jadwal waktu pembayaran masing-masing sebagaimana yang telah ditentukan. Bilamana tanggal pembayaran jatuh pada hari yang bukan Hari Kerja, maka pembayaran harus dilakukan pada Hari Kerja berikutnya.

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

JAMINAN

Sukuk Ijarah ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, 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.

PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Perseroan telah memenuhi kriteria untuk melaksanakan Penawaran Umum Berkelanjutan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan OJK No. 36/2014, sebagai berikut:

1. Penawaran Umum Berkelanjutan dilaksanakan dalam periode paling lama 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan terakhir akan disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran.
2. Telah menjadi Emiten atau Perusahaan Publik paling sedikit 2 (dua) tahun sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan;
3. Tidak pernah mengalami gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 28 November 2025 yang telah ditandatangani Perseroan;
4. Efek yang dapat diterbitkan melalui Penawaran Umum Berkelanjutan adalah efek bersifat utang dan memiliki hasil pemeringkatan yang termasuk dalam kategori 4 (empat) peringkat teratas yang merupakan urutan 4 (empat) peringkat terbaik dan masuk dalam kategori peringkat layak investasi berdasarkan standar yang dimiliki oleh perusahaan pemeringkat efek, di mana hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan pemeringkatan *idAA (Double A)* dan *idAA(sy) (Double A Syariah)* dari PT Pemeringkat Efek Indonesia.

HASIL PEMERINGKATAN

Untuk memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 dan Peraturan OJK No. 49/2020. Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan surat Pefindo No. RC-698/PEF-DIR/V/2025 dan surat Pefindo No. RC-699/PEF-DIR/V/2025 tertanggal 27 Mei 2025, serta surat penegasan No. RTG-359/PEF-DIR/XI/2025 tanggal 14 November 2025, hasil pemeringkatan atas Penawaran Umum Berkelanjutan ini untuk periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026 adalah:

idAA
(Double A)

idAA (sy)
(Double A Syariah)

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

KETERANGAN MENGENAI WALI AMANAT

PT Bank KB Indonesia Tbk merupakan Wali Amanat dalam penerbitan Obligasi dan Sukuk Ijarah ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Perwalianan Obligasi dan Sukuk Ijarah, yang dibuat antara Perseroan dengan PT Bank KB Indonesia Tbk. Perseroan dan Wali Amanat menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dan tidak memiliki hubungan kredit melebihi 25% (dua puluh lima perseratus) dari jumlah Obligasi dan/atau Sukuk yang diwalianan sebagaimana dimaksud Peraturan OJK No. 19/POJK.04/2020.

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut :

PT Bank KB Indonesia Tbk
Gedung KB Bank Lantai 8
Jl. MT. Haryono Kav 50-51
Jakarta 12770
Tel. (021) 7988 266
Faksimili: (021) 7980 625
Email : waliamanat@kbbank.co.id

Keterangan lebih lengkap mengenai Wali Amanat dapat dilihat pada Bab XI Informasi Tambahan.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI & SUKUK IJARAH

DANA HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Seluruh Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan Perseroan untuk melunasi pokok atau membayar seluruh atau sebagian pokok dari beberapa pinjaman Perseroan yang diperoleh dari bank sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian pinjaman terkait, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sekitar 84,9% akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas pokok yang timbul dari penggunaan fasilitas term loan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("**Bank BTN**") berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 49 Tanggal 25 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang ("**Perjanjian Kredit Investasi BTN**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN adalah sebagai berikut:

- | | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Perjanjian pinjaman | : Perjanjian Kredit Investasi |
| • Pemberi pinjaman | : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| • Sifat hubungan Afiliasi | : Tidak terafiliasi |
| • Nilai fasilitas | : Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) |
| • Nilai pinjaman saat ini
(per 30 November 2025) | : Rp1.375.000.000.000 (satu triliun tiga ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) |
| • Jumlah yang akan dibayarkan | : sekitar Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah) |
| • Tingkat suku bunga | : 7,00% |
| • Jatuh tempo | : 25 Oktober 2028 |
| • Rencana pelunasan | : Kuartal pertama tahun 2026 |
| • Prosedur pelunasan | : Pelunasan dipercepat. |

2. Sekitar 15,1% akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas pokok yang timbul dari penggunaan fasilitas term loan dari PT Bank Permata Tbk ("**Bank Permata**") berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No.03 Tanggal 9 September 2021 yang dibuat di hadapan Sury Wijaya, SH, Notaris di Tangerang Selatan, sebagaimana telah diubah dengan (a) Addendum Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Addendum Ketentuan Khusus) No. 01 tanggal 3 Maret 2022, dibuat di hadapan Sury

Wijaya, S.H., MKn, Notaris di Tangerang Selatan, (b) Addendum Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/22/182/ADD/CG4 tanggal 7 April 2022, antara Perseroan sebagai debitur dengan PT Bank Permata Tbk (**"Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata"**).

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata adalah sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Perjanjian pinjaman | : Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Bank Permata |
| • Pemberi pinjaman | : PT Bank Permata Tbk |
| • Sifat hubungan Afiliasi | : Tidak terafiliasi |
| • Nilai fasilitas | : Rp625.000.000.000 (enam ratus dua puluh lima miliar Rupiah) |
| • Nilai pinjaman saat ini (per 30 November 2025) | : Rp234.375.000.000 (dua ratus tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) |
| • Jumlah yang akan dibayarkan | : sekitar Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) |
| • Tingkat suku bunga | : 7,00% |
| • Jatuh tempo | : 27 Desember 2026 |
| • Rencana pelunasan | : Kuartal pertama tahun 2026 |
| • Prosedur pelunasan | : Pelunasan dipercepat. |

DANA HASIL PENAWARAN UMUM SUKUK IJARAH

Seluruh Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan Perseroan untuk modal kerja Perseroan, diantaranya, pembayaran gaji karyawan, beban penjualan, dan beban umum dan administrasi.

Penjelasan lebih lengkap mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah dapat dilihat dalam Informasi Tambahan.

PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 30 September 2025, Perseroan dan Entitas Anak mempunyai liabilitas yang seluruhnya berjumlah Rp26.075.586.091.217, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp11.038.435.975.543 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp15.037.150.115.674.

Penjelasan lebih lengkap mengenai pernyataan utang dapat dilihat dalam Informasi Tambahan.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 yang tidak diaudit dan tidak direviu. Serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 yang diikhtisarkan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas anak yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dengan menyatakan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporan auditor independen No. 00938/2.1090/AU.1/03/1905-2/1/VIII/2025 tanggal 15 Agustus 2025 yang ditandatangani oleh akuntan publik Benedictus Yuliando, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1905).

Informasi keuangan Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 yang disajikan dalam tabel di bawah ini diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 yang tidak diaudit, serta disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	8.898.340.997.899	8.957.981.035.066	9.425.764.083.804
Investasi	1.897.947.548.901	2.045.013.181.056	1.382.066.186.804
Piutang usaha			
Pihak berelasi	8.233.061.574	11.913.784.877	9.902.058.050
Pihak ketiga	67.984.486.381	99.266.578.827	83.499.295.839
Piutang lain-lain	23.371.816.828	40.580.629.049	49.621.901.904
Piutang pihak berelasi non-usaha	8.000.000.000	40.642.009.558	21.983.373.500
Persediaan	18.189.579.496.357	16.860.604.021.758	14.307.593.965.981
Uang muka	1.625.041.550.518	1.675.814.074.430	2.945.406.750.271
Pajak dibayar dimuka	707.207.526.473	764.621.207.651	733.938.181.443
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	201.043.297.018	155.514.732.282	224.175.666.262
Aset lain-lain	1.740.947.399	1.863.983.253	929.015.550
Jumlah Aset Lancar	31.628.490.729.348	30.653.815.237.807	29.184.880.479.408
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi	1.273.122.756.932	814.427.637.214	757.335.218.536
Piutang lain-lain	341.347.928.138	252.892.592.848	202.869.007.069
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	-	33.827.405.106
Investasi dalam saham	8.593.873.306.598	8.509.976.331.016	7.837.385.146.743
Biaya dibayar dimuka	125.637.347.167	52.899.687.761	69.176.080.002
Tanah yang belum dikembangkan	17.604.819.444.888	17.713.124.553.688	14.051.853.942.890
Aset tetap	1.168.142.748.174	1.178.775.699.216	531.685.784.258
Properti investasi	11.655.958.786.346	11.758.223.439.453	9.215.990.425.748
Aset hak-guna	16.495.231.160	5.835.913.699	14.675.489.990
Goodwill	9.302.932.297	9.302.932.297	9.302.932.297
Aset tak berwujud	4.974.667.309.644	5.065.818.074.187	4.914.513.309.296
Aset lain-lain	8.221.037.709	8.256.787.660	4.153.265.050
Jumlah Aset Tidak Lancar	45.771.588.829.053	45.369.533.649.039	37.642.768.006.985
Jumlah Aset	77.400.079.558.401	76.023.348.886.846	66.827.648.486.393
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	-	26.627.205.723	19.776.957.260
Utang usaha			
Pihak berelasi	76.900.550.505	154.686.256.430	68.102.619.366
Pihak ketiga	903.308.079.850	1.200.139.994.611	961.686.172.084
Utang pajak	62.489.900.246	134.885.447.504	71.679.034.644
Beban akrual	148.793.099.572	183.102.957.400	165.004.315.825
Setoran jaminan	313.765.432.197	270.254.597.428	269.971.485.378
Liabilitas kontrak	7.066.152.375.366	7.123.766.363.492	8.078.260.888.239
Uang muka diterima	132.291.695.137	126.792.985.796	105.206.232.196
Sewa diterima dimuka	251.124.408.166	287.563.309.631	329.412.325.525
Uang muka setoran modal	81.505.165.000	26.473.500.000	3.500.000
Utang atas akuisisi saham	-	1.104.803.827.229	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	1.802.383.872.471	1.373.628.028.649	1.610.126.580.226
Liabilitas sewa	9.243.030.189	3.026.259.572	8.171.586.279
Utang obligasi dan sukuk ijarah	-	2.046.651.678.912	-
Liabilitas lain-lain	190.478.366.844	271.083.624.253	210.312.701.792
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	11.038.435.975.543	14.333.486.036.630	11.897.714.398.814

LIABILITAS JANGKA PANJANG

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
Setoran jaminan	159.265.690.961	176.233.652.670	141.887.203.974
Liabilitas kontrak	1.216.567.687.585	2.684.819.672.080	2.903.578.490.128
Uang muka diterima	13.698.738.978	10.337.233.706	7.605.382.230
Sewa diterima dimuka	87.611.340.996	83.235.237.242	127.342.323.490
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih	319.672.929.996	329.064.778.199	282.900.565.190
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000	62.278.400.000	62.278.400.000
Provisi pelapisan jalan tol	30.559.264.706	17.209.577.100	7.767.716.488
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	11.751.076.812.678	10.590.762.471.662	7.804.137.401.914
Liabilitas sewa	37.638.102.378	29.901.935.192	32.870.770.514
Utang obligasi dan sukuk ijarah	1.356.781.147.396	386.691.738.361	2.357.979.629.973
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	15.037.150.115.674	14.370.534.696.212	13.728.347.883.901
Jumlah Liabilitas	26.075.586.091.217	28.704.020.732.842	25.626.062.282.715

EKUITAS

Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham

Modal dasar - 40.000.000.000 saham

Modal ditempatkan dan disetor penuh -

21.171.365.812 saham

2.117.136.581.200

2.117.136.581.200

2.117.136.581.200

Tambahan modal disetor

7.458.161.071.491

7.462.973.542.508

7.462.973.542.508

Saham treasuri

(288.001.650.093)

(288.001.650.093)

(288.001.650.093)

Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas

asosiasi

459.993.195

459.993.195

459.993.195

Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-

pengendali

715.860.883.882

332.833.404.796

301.456.421.455

Selisih penjabaran mata uang asing

51.447.522.900

25.258.597.509

15.413.479.443

Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas

kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai

wajar melalui penghasilan komprehensif lain

73.976.774.513

71.516.713.564

89.430.513.867

Saldo laba

Ditentukan penggunaannya

53.812.873.217

51.812.873.217

49.812.873.217

Belum ditentukan penggunaannya

32.474.504.322.322

31.087.187.424.581

26.722.077.910.782

Jumlah**42.657.358.372.627****40.861.177.480.477****36.470.759.665.574****Kepentingan Nonpengendali****8.667.135.094.557****6.458.150.673.527****4.730.826.538.104****Jumlah Ekuitas****51.324.493.467.184****47.319.328.154.004****41.201.586.203.678****JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS****77.400.079.558.401****76.023.348.886.846****66.827.648.486.393**

*tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
PENDAPATAN USAHA	8.762.781.215.501	10.067.006.558.505	13.796.572.148.837	11.539.141.250.155
BEBAN POKOK PENJUALAN	3.213.504.773.517	3.476.090.340.758	4.980.186.683.675	5.127.454.604.612
LABA KOTOR	5.549.276.441.984	6.590.916.217.747	8.816.385.465.162	6.411.686.645.543
BEBAN USAHA				
Penjualan	1.308.931.740.052	1.367.636.847.998	1.913.377.932.427	1.545.476.160.528
Umum dan administrasi	1.773.620.586.361	1.339.016.295.882	2.028.679.336.364	1.567.429.489.880
Pajak final	331.915.938.881	301.875.675.289	405.422.392.793	388.613.028.153
Jumlah Beban Usaha	3.414.468.265.294	3.008.528.819.169	4.347.479.661.584	3.501.518.678.561
LABA USAHA	2.134.808.176.690	3.582.387.398.578	4.468.905.803.578	2.910.167.966.982

PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pendapatan bunga dan investasi	287.687.826.140	335.010.060.472	428.124.503.115	497.138.120.094
Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	36.895.430.064	6.426.758.445	35.975.189.904	(64.471.725.899)
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	-	-	1.546.893.398.232	-
Pendapatan dividen	8.220.010.380	7.315.359.376	7.315.359.376	4.967.982.626
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	8.971.393.340	3.237.057.687	8.351.046.516	(1.772.887.213)
Keuntungan penjualan aset tetap	892.872.976	665.817.929	2.199.920.768	3.222.437.916
(Kerugian) Keuntungan selisih kurs mata uang asing – bersih	(2.361.865.728)	(32.941.213.290)	65.202.334.377	(497.088.114.002)
Kerugian pelepasan entitas anak	(30.583.072.441)	-	-	-
Cadangan kerugian penurunan nilai properti investasi	-	-	(48.816.185.358)	-
Cadangan kerugian penurunan nilai aset tak berwujud	-	-	(524.519.501.919)	-
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.135.640.818.569)	(1.030.998.803.014)	(1.412.252.663.821)	(1.618.745.644.976)
Lain-lain - bersih	(85.369.619.828)	13.665.689.109	19.773.133.071	193.120.439.975
(Beban) Penghasilan lain-lain - Bersih	(911.287.843.666)	(697.609.273.286)	128.246.534.261	(1.483.629.391.479)
EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	261.757.660.587	251.149.103.164	348.250.088.728	843.198.679.781
LABA SEBELUM PAJAK	1.485.277.993.611	3.135.927.228.456	4.945.402.426.567	2.269.737.255.284
BEBAN PAJAK KINI	12.674.966.102	22.936.776.344	27.731.890.354	10.280.417.561
LABA PERIODE BERJALAN	1.472.603.027.509	3.112.990.452.112	4.917.670.536.213	2.259.456.837.723
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Ekuitas pada keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas penurunan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	2.460.060.949	-	(17.913.800.303)	(3.857.755.253)
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	1.350.729.623	(1.490.890)	908.462.670	(1.420.684.448)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	26.162.094.887	2.620.084.782	7.063.558.265	(6.882.299.737)
	29.972.885.459	2.618.593.892	(9.941.779.368)	(12.160.739.438)
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Selisih penjabaran mata uang asing	26.188.925.391	(14.338.293.248)	9.845.118.066	472.709.532.509
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	56.161.810.850	(11.719.699.356)	(96.661.302)	460.548.793.071
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	1.528.764.838.359	3.101.270.752.756	4.917.573.874.911	2.720.005.630.794
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	1.363.571.246.114	2.701.918.461.875	4.359.063.783.992	1.945.467.441.301
Kepentingan nonpengendali	109.031.781.395	411.071.990.237	558.606.752.221	313.989.396.422
	1.472.603.027.509	3.112.990.452.112	4.917.670.536.213	2.259.456.837.723
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	1.417.965.884.081	2.690.118.915.083	4.359.040.831.562	2.406.771.789.357
Kepentingan nonpengendali	110.798.954.278	411.151.837.673	558.533.043.349	313.233.841.437
	1.528.764.838.359	3.101.270.752.756	4.917.573.874.911	2.720.005.630.794
LABA PER SAHAM DASAR	65,20	129,20	208,43	93,02

*tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari:				
Pelanggan	7.530.951.461.041	8.965.299.533.130	11.966.714.616.123	10.652.361.049.202
Lain-lain	459.963.283	937.024.481	957.865.761	747.083.388
Pembayaran kas untuk:				
Kontraktor	(2.473.180.458.579)	(3.197.043.311.470)	(4.782.062.156.584)	(4.514.644.251.639)
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(1.040.122.840.722)	(1.294.376.796.942)	(1.799.370.842.523)	(1.567.751.758.166)
Beban penjualan	(1.457.983.919.294)	(1.061.262.505.726)	(1.553.832.028.901)	(1.324.421.384.050)
Gaji	(1.198.167.875.101)	(888.242.762.196)	(1.284.279.217.656)	(1.082.765.396.634)
Kas bersih dihasilkan dari operasi	1.361.956.330.628	2.525.311.181.277	2.548.128.236.220	2.163.525.342.101
Pembayaran untuk pembelian tanah, bersih	(2.024.599.828.749)	(961.547.468.196)	(1.259.487.456.749)	(999.699.073.714)
Pembayaran pajak final	(352.580.324.216)	(256.216.457.467)	(336.689.809.972)	(317.126.752.192)
Pembayaran pajak penghasilan	(15.385.089.299)	(8.510.610.069)	(35.920.441.237)	(6.205.708.439)
Kas Bersih (Digunakan untuk)/ Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.030.608.911.636)	1.299.036.645.545	916.030.528.262	840.493.807.756
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penerimaan atas pencairan investasi dalam saham	2.151.624.504.000	146.600.000.000	161.600.000.000	83.400.000.000
Penerimaan dividen	156.796.109.389	247.703.963.299	452.904.921.155	743.161.935.816
Penerimaan bunga	288.856.587.872	336.500.989.804	422.297.258.237	490.435.330.203
Arus kas masuk bersih pada tanggal pelepasan entitas anak	76.888.328.795	-	-	-
Penurunan piutang pihak berelasi non-usaha	34.213.500.000	-	17.713.500.000	173.199.500.000
Hasil penjualan aset tetap	892.872.976	176.036.034	2.244.036.149	6.904.122.997

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(3.576.760.003)	(230.452.125)	(417.044.241)	(197.175.320)
Uang muka perolehan properti investasi	-	-	(6.161.636.000)	(55.454.724.000)
Arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	-	-	(922.500.999.131)	(13.138.390.238)
Uang muka investasi	(118.333.248.500)	(477.691.505.933)	(9.688.000.000)	(10.183.000.000)
Penambahan aset tetap	(34.284.119.691)	(52.375.244.759)	(68.309.356.882)	(46.621.387.932)
Pembayaran untuk hak konsesi jalan tol	(52.536.976.058)	(336.924.011.766)	(366.355.246.333)	(584.799.141.632)
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(119.641.732.631)	(1.308.354.785)	(1.308.354.785)	(28.971.140.000)
Perolehan properti investasi	(226.656.229.825)	(472.569.208.710)	(754.265.584.212)	(530.503.510.833)
Penerimaan atas (penempatan) pencairan investasi	(206.238.990.321)	24.638.320.757	(602.962.048.438)	594.916.951.369
Pembayaran utang atas akuisisi saham	(1.196.395.072.105)	-	-	-
Pembayaran atas penempatan investasi dalam saham	(500.030.111.683)	(905.082.284.000)	(1.039.885.756.520)	(1.137.150.847.439)
Kas Bersih Diperoleh dari / (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	251.578.662.215	(1.490.054.268.546)	(2.715.094.311.001)	(315.001.477.009)

ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Penerimaan utang bank jangka panjang	2.632.197.891.875	1.082.149.686.527	4.094.580.225.610	4.693.225.315.659
Penerimaan uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	80.031.665.000	1.077.106.370	26.470.000.000	-
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	1.115.103.000.000	30.694.450.000	75.291.557.000	1.569.957.552.000
Penerimaan utang bank jangka pendek	651.294.248	5.772.735.486	73.030.147.212	24.338.317.616
Penerimaan utang obligasi	1.000.000.000.000	-	-	-
Pembayaran untuk:				
Utang pihak berelasi non usaha	-	-	-	(24.131.990.998)
Liabilitas sewa	(6.049.857.450)	(9.209.855.695)	(12.076.569.906)	(10.828.983.295)
Cicilan Imbalan Ijarah	(10.077.187.500)	(11.148.750.000)	(14.865.000.000)	(14.865.000.000)
Utang bank jangka pendek	(27.278.499.971)	(25.549.692.746)	(97.791.987.357)	(37.819.783.845)
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(304.189.962.743)	(409.158.118.082)	(483.133.634.622)	(371.922.317.305)
Penurunan modal disetor entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali	-	(22.495.000.000)	(67.485.000.000)	(515.808.825.575)
Bunga	(741.622.542.868)	(561.925.065.300)	(744.573.001.102)	(866.106.424.467)
Utang bank jangka panjang	(1.043.127.707.037)	(1.249.317.488.202)	(1.616.564.179.636)	(1.486.610.000.000)
Utang obligasi	(2.056.418.985.000)	-	-	(3.272.331.640.000)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	639.219.108.554	(1.169.109.991.642)	1.232.882.557.199	(312.903.780.210)

KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH

KAS DAN SETARA KAS	(139.811.140.867)	(1.360.127.614.643)	(566.181.225.340)	212.588.550.537
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	8.957.981.035.066	9.425.764.083.804	9.425.764.083.804	9.734.419.239.987

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	80.171.103.700	4.453.964.129	98.398.176.602	(521.243.706.720)
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	8.898.340.997.899	8.070.090.433.290	8.957.981.035.066	9.425.764.083.804

*tidak diaudit

RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan Usaha	-12,96%	19,56%	12,74%
Laba Usaha	-40,41%	53,56%	-21,45%
Total Aset	1,81%	13,76%	2,81%
Total Liabilitas	-9,16%	12,01%	-4,93%
Total Ekuitas	8,46%	14,85%	8,30%
Rasio Profitabilitas (%)			
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Total Aset	2,54%	6,47%	3,38%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	3,83%	10,39%	5,48%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Pendapatan	16,81%	35,64%	19,58%
Rasio Laba (rugi) Usaha Terhadap Pendapatan	24,36%	32,39%	25,22%
Rasio Laba (rugi) Kotor Terhadap Pendapatan	63,33%	63,90%	55,56%
Rasio Likuiditas (x)			
Rasio Aset Lancar Terhadap Liabilitas Jangka Pendek	2,87x	2,14x	2,45x
Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Aset	0,34x	0,38x	0,38x
Rasio Total Kewajiban Terhadap Ekuitas	0,51x	0,61x	0,62x
Debt to Equity Ratio ⁽¹⁾	0,29x	0,30x	0,29x
Net Debt to Equity Ratio ⁽²⁾	0,08x	0,07x	0,02x
Interest Coverage Ratio ⁽³⁾	4,42x	8,81x	4,84x
Debt Service Coverage Ratio ⁽⁴⁾	1,52x	1,63x	1,65x

*tidak diaudit

Catatan:

1. Dihitung dari jumlah utang berbunga (interest-bearing debt) (30 September 2025: Rp14.912.241.832.545; 31 Desember 2024: Rp14.424.361.123.307; 31 Desember 2023: Rp11.792.020.569.373) dibagi dengan ekuitas (30 September 2025: Rp51.324.493.467.184; 31 Desember 2024: Rp47.319.328.154.004; 31 Desember 2023: Rp41.201.586.203.678).
2. Dihitung dari selisih antara jumlah utang berbunga (interest-bearing debt) dengan jumlah kas dan setara kas dan investasi jangka pendek (30 September 2025: Rp4.115.953.285.745; 31 Desember 2024: Rp3.421.366.907.185; 31 Desember 2023: Rp984.190.298.765) dibagi dengan ekuitas (30 September 2025: Rp51.324.493.467.184; 31 Desember 2024: Rp47.319.328.154.004; 31 Desember 2023: Rp41.201.586.203.678).
3. Dihitung dari EBITDA (30 September 2025: Rp3.116.977.997.600; 31 Desember 2024: Rp6.888.401.816.213; 31 Desember 2023: Rp4.064.760.247.838) dibagi dengan beban bunga (30 September 2025: Rp704.764.574.551; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493). EBITDA dihitung dari laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan (30 September 2025: Rp1.817.193.932.492; 31 Desember 2024: Rp5.350.824.819.360; 31 Desember 2023: Rp2.658.350.283.437) ditambah dengan beban bunga (30 September 2025: Rp704.764.574.551; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493) dan beban depresiasi dan amortisasi (30 September 2025: Rp595.019.490.557; 31 Desember 2024: Rp755.430.192.384; 31 Desember 2023: Rp566.538.904.908).
4. Dihitung dari EBITDA (30 September 2025 annualized: Rp4.155.970.663.467; 31 Desember 2024: Rp6.888.401.816.213; 31 Desember 2023: Rp4.064.760.247.838) dibagi dengan jumlah pembayaran angsuran pinjaman dan surat berharga yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun (30 September 2025: Rp1.802.383.872.471; 31 Desember 2024: Rp3.446.906.913.284; 31 Desember 2023: Rp1.629.903.537.486) dan beban bunga (30 September 2025 annualized: Rp939.686.099.401; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493).

RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN OLEH KREDITUR

Keterangan	Persyaratan Rasio Keuangan	Rasio per 30 September 2025
<i>Interest Coverage Ratio</i> ⁽¹⁾	Minimal 1,50x	4,42x
<i>Debt-Service Coverage Ratio</i> ⁽²⁾	Minimal 1,20x	1,52x
<i>Debt to Equity Ratio</i> ⁽³⁾	Maksimal 2,00x	0,29x
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
<i>Current Ratio</i>	≥ 1x	2,87x
EBITDA	Positif	Positif
<i>Interest Coverage Ratio</i> ⁽¹⁾	≥ 1,5x	4,42x
<i>Debt to Equity Ratio</i> ⁽³⁾	≤ 2,5x	0,29x
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
<i>Current Ratio</i>	>120%	2,87x
<i>Adjusted DSCR</i>	≥ 100%	4,76x
<i>Debt to Equity Ratio</i> ⁽³⁾	< 200%	0,29x
<i>Interest Coverage Ratio</i> ⁽¹⁾	> 150%	4,42x

Catatan:

- (1) Dihitung dari EBITDA (30 September 2025: Rp3.116.977.997.600; 31 Desember 2024: Rp6.888.401.816.213; 31 Desember 2023: Rp4.064.760.247.838) dibagi dengan beban bunga (30 September 2025: Rp704.764.574.551; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493). EBITDA dihitung dari laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan (30 September 2025: Rp1.817.193.932.492; 31 Desember 2024: Rp5.350.824.819.360; 31 Desember 2023: Rp2.658.350.283.437) ditambah dengan beban bunga (30 September 2025: Rp704.764.574.551; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493) dan beban depresiasi dan amortisasi (30 September 2025: Rp595.019.490.557; 31 Desember 2024: Rp755.430.192.384; 31 Desember 2023: Rp566.538.904.908).
- (2) Dihitung dari EBITDA (30 September 2025 annualized: Rp4.155.970.663.467; 31 Desember 2024: Rp6.888.401.816.213; 31 Desember 2023: Rp4.064.760.247.838) dibagi dengan jumlah pembayaran angsuran pinjaman dan surat berharga yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun (30 September 2025: Rp1.802.383.872.471; 31 Desember 2024: Rp3.446.906.913.284; 31 Desember 2023: Rp1.629.903.537.486) dan beban bunga (30 September 2025 annualized: Rp939.686.099.401; 31 Desember 2024: Rp782.146.804.470; 31 Desember 2023: Rp839.871.059.493).
- (3) Dihitung dari jumlah utang berbunga (interest-bearing debt) (30 September 2025: Rp14.912.241.832.545; 31 Desember 2024: Rp14.424.361.123.307; 31 Desember 2023: Rp11.792.020.569.373) dibagi dengan ekuitas (30 September 2025: Rp51.324.493.467.184; 31 Desember 2024: Rp47.319.328.154.004; 31 Desember 2023: Rp41.201.586.203.678).

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 yang tercantum dalam laporan auditor independen No. 00938/2.1090/AU.1/03/1905-2/1/VIII/2025 tanggal 15 Agustus 2025, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris, Auditor Independen, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"), dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Benedictus Yulianto, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.1905).

Informasi keuangan Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) yang disajikan dalam tabel di bawah ini diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 yang tidak diaudit, serta disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Beberapa akun dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 telah direklasifikasi dari piutang usaha pada aset lancar ke piutang lain-lain pada aset tidak lancar agar sesuai dengan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025. Dasar pertimbangan manajemen untuk melakukan reklasifikasi akun terkait yaitu piutang usaha tersebut merupakan piutang dari konsumen yang tidak mampu melanjutkan pembayaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sehingga Perseroan membeli kembali KPR tersebut dari bank. Hal tersebut bukan merupakan kegiatan utama Perseroan, sehingga reklasifikasi ke piutang lain-lain adalah wajar.

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyajian wajar Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan berkeyakinan atas akun-akun piutang lain-lain, persediaan dan pendapatan tersebut telah disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penyajian atas reklasifikasi Laporan Keuangan Konsolidasian telah diungkapkan di dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Grup yang telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris dengan opini Tanpa Modifikasi.

1. ANALISIS LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan angka-angka yang dikutip dari, dan harus dibaca dengan mengacu pada laporan keuangan auditan Perseroan tanggal 30 September 2025, 31 Desember 2024, dan 2023.

Pendapatan Usaha

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Pendapatan usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp8.762.781 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.304.225 juta atau sebesar 12,96% dibandingkan dengan pendapatan usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp10.067.007 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp1.290.040 juta menjadi Rp6.885.317 juta dari Rp8.175.357 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Pendapatan usaha konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp13.796.572 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.257.431 juta atau sebesar 19,56% dibandingkan pendapatan usaha konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp11.539.141 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp1.829.220 juta menjadi Rp10.589.096 juta dari Rp8.759.876 juta, kenaikan pelayanan air sebesar Rp40.210 juta menjadi Rp40.210 juta dari nihil dan kenaikan konstruksi sebesar Rp341.152 juta menjadi Rp614.845 juta dari Rp273.693 juta.

Beban Pokok Penjualan

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Jumlah beban pokok penjualan konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp3.213.505 juta, mengalami penurunan sebesar Rp262.585 juta atau sebesar 7,55% dibandingkan dengan jumlah beban pokok penjualan konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.476.090 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan beban pokok penjualan – tanah dan bangunan dan beban langsung-konstruksi masing-masing sebesar Rp260.331 juta dan Rp153.867 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Jumlah beban pokok penjualan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.980.187 juta, mengalami penurunan sebesar Rp147.268 juta atau sebesar 2,87% dibandingkan jumlah beban pokok penjualan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp5.127.455 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan beban pokok penjualan – tanah dan bangunan sebesar Rp372.208 juta, kenaikan atas beban langsung sewa, arena rekreasi dan hotel masing-masing sebesar Rp166.305 juta, Rp18.724 juta dan Rp16.500 juta.

Laba Kotor

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Laba kotor konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp5.549.276 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.041.641 juta atau sebesar 15,80% dibandingkan dengan laba kotor konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp6.590.917 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan laba kotor atas pengakuan penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp1.029.709 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba kotor konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp8.816.385 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.404.699 juta atau sebesar 37,50% dibandingkan laba kotor konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp6.411.686 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan laba kotor atas pengakuan penjualan tanah dan bangunan dan laba kotor konstruksi masing-masing sebesar Rp2.201.428 juta dan Rp345.289 juta.

Beban Usaha

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Jumlah beban usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp3.414.468 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp405.939 juta atau sebesar 13,49% dibandingkan dengan jumlah beban usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.008.529 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada beban umum dan administrasi diantaranya beban gaji sebesar Rp238.557 juta dan beban perbaikan dan pemeliharaan sebesar Rp70.539 juta, konsultan perijinan sebesar Rp46.014 juta, pajak bumi dan bangunan Rp24.869 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Jumlah beban usaha konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.347.480 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp845.962 juta atau sebesar 24,16% dibandingkan jumlah beban usaha konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp3.501.518 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada beban penjualan dan beban umum dan administrasi. Kenaikan beban penjualan diantaranya beban iklan dan promosi sebesar Rp227.804 juta, beban gaji sebesar Rp69.538 juta, dan beban perbaikan dan pemeliharaan sebesar Rp39.301 juta. Sedangkan kenaikan beban umum dan administrasi diantaranya beban gaji sebesar Rp174.445 juta dan beban teknologi informasi sebesar Rp154.747 juta.

Laba Usaha

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Laba usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp2.134.808 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.447.580 juta atau sebesar 40,41% dibandingkan dengan laba usaha konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.582.388 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan laba kotor Perseroan sebesar Rp1.041.641 juta dan kenaikan beban usaha sebesar Rp405.939 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba usaha konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.468.905 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp1.558.737 juta atau sebesar 53,56% dibandingkan laba usaha konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar

Rp2.910.168 juta. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan laba kotor Perseroan sebesar Rp2.404.699 juta dan kenaikan beban usaha sebesar Rp845.962 juta.

Penghasilan (Beban) Lain-Lain

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Beban Lain-Lain konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp911.288 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp213.679 juta atau sebesar 30,63% dibandingkan dengan Beban Lain-Lain konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp697.609 juta. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban bunga dan keuangan lainnya sebesar Rp104.652 juta, penurunan pendapatan bunga & investasi sebesar Rp47.322 juta, dan kerugian pelepasan entitas anak sebesar Rp30.583 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Penghasilan Lain-Lain konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp128.247 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp1.611.876 juta atau sebesar 108,64% dibandingkan Beban Lain-Lain konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.483.629 juta. Kenaikan pada penghasilan lain-lain tersebut terutama disebabkan oleh adanya keuntungan dari akuisisi saham entitas anak sebesar Rp1.546.893 juta.

Laba Sebelum Pajak

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Laba Sebelum Pajak konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.485.278 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.650.649 juta atau sebesar 52,64% dibandingkan dengan Laba Sebelum Pajak konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.135.927 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan laba usaha sebesar Rp1.447.580 juta dan peningkatan beban lain-lain sebesar Rp213.679 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba Sebelum Pajak konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.945.402 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.675.665 juta atau sebesar 117,88% dibandingkan Laba Sebelum Pajak konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.269.737 juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan laba usaha sebesar Rp1.558.737 juta, kenaikan penghasilan lain-lain sebesar Rp1.611.876 juta dan penurunan ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama sebesar Rp494.949 juta.

Laba Periode / Tahun Berjalan

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Laba Periode Berjalan konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.472.603 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.640.387 juta atau sebesar 52,69% dibandingkan dengan Laba Periode Berjalan konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.112.990 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan laba sebelum pajak sebesar Rp1.650.649 juta setelah dikurangi penurunan beban pajak kini sebesar Rp10.262 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba Tahun Berjalan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.917.670 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.658.213 juta atau sebesar 117,65% dibandingkan Laba Tahun Berjalan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal

31 Desember 2023 sebesar Rp2.259.457 juta. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan laba sebelum pajak sebesar Rp2.675.665 juta setelah dikurangi kenaikan beban pajak kini sebesar Rp17.452 juta.

Jumlah Penghasilan Komprehensif

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Jumlah Penghasilan Komprehensif konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.528.765 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.572.506 juta atau sebesar 50,71% dibandingkan dengan Jumlah Penghasilan Komprehensif konsolidasian Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.101.271 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan laba periode berjalan sebesar Rp1.640.387 juta, kenaikan penghasilan komprehensif yang berasal dari selisih penjabaran mata uang asing sebesar Rp40.527 juta dan pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti sebesar Rp23.542 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Jumlah Penghasilan Komprehensif konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.917.574 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.197.568 juta atau sebesar 80,79% dibandingkan Jumlah Penghasilan Komprehensif konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.720.006 juta. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan laba tahun berjalan sebesar Rp2.658.213 juta dan penurunan penghasilan komprehensif yang berasal dari selisih penjabaran mata uang asing sebesar Rp462.865 juta.

2. LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN

Aset

Posisi tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2024

Pada tanggal 30 September 2025, jumlah aset konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp77.400.080 juta, naik sebesar 1,81% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp76.023.349 juta. Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp31.628.491 juta, naik sebesar 3,18% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp30.653.815 juta. Kenaikan aset lancar terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan sebesar Rp1.328.975 juta, selain adanya penurunan investasi sebesar Rp147.065 juta, kas dan setara kas sebesar Rp59.640 juta, pajak dibayar dimuka sebesar Rp57.413 juta, uang muka sebesar Rp50.772 juta dan piutang pihak berelasi non usaha sebesar Rp32.642 juta. Sedangkan aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp45.771.589 juta mengalami kenaikan sebesar 0,89% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp45.369.534 juta. Kenaikan pada aset tidak lancar terutama disebabkan oleh peningkatan investasi sebesar Rp458.695 juta, investasi dalam saham sebesar Rp83.897 juta dan biaya dibayar dimuka sebesar Rp72.737 juta, selain adanya penurunan properti investasi sebesar Rp102.264 juta dan tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp108.305 juta.

Posisi tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2023

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah aset konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp76.023.349 juta, naik sebesar 13,76% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp66.827.648 juta. Aset lancar pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp30.653.815 juta meningkat sebesar 5,03% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp29.184.880 juta. Kenaikan aset lancar terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp2.553.010 juta, investasi sebesar Rp662.947 juta, selain adanya penurunan uang muka sebesar Rp1.269.593 juta serta kas dan setara kas sebesar Rp467.783 juta. Sedangkan aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp45.369.534 juta, meningkat sebesar 20,53% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp37.642.768 juta. Kenaikan pada aset tidak lancar terutama disebabkan oleh kenaikan pada tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp3.661.271 juta, properti investasi sebesar Rp2.542.233 juta, investasi dalam saham sebesar Rp672.591 juta, aset tetap sebesar Rp647.089 juta dan aset tak berwujud sebesar Rp151.305 juta.

Liabilitas

Posisi tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2024

Pada tanggal 30 September 2025, jumlah liabilitas konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp26.075.586 juta, turun sebesar 9,16% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp28.704.021 juta. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp11.038.436 juta turun sebesar 22,99% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp14.333.486 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang obligasi dan sukuk ijarah sebesar Rp2.046.652 juta dan utang atas akuisisi saham sebesar Rp1.104.804 juta. Sedangkan liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp15.037.150 juta naik sebesar 4,64% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp14.370.535 juta. Kenaikan pada liabilitas jangka panjang terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka panjang sebesar Rp1.160.315 juta dan kenaikan utang obligasi dan sukuk ijarah sebesar Rp970.089 juta, selain adanya penurunan liabilitas kontrak sebesar Rp1.468.252 juta.

Posisi tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2023

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah liabilitas konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp28.704.021 juta, naik sebesar 12,01% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp25.626.062 juta. Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp14.333.486 juta meningkat sebesar 20,47% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp11.897.714 juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang obligasi dan sukuk ijarah sebesar Rp2.046.652 juta, utang atas akuisisi saham sebesar Rp1.104.804 juta, utang usaha sebesar Rp325.037 juta, selain adanya penurunan liabilitas kontrak sebesar Rp954.495 juta, sewa diterima dimuka sebesar Rp41.849 juta. Sedangkan liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp14.370.535 juta naik sebesar 4,68% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp13.728.348 juta. Kenaikan pada liabilitas jangka panjang terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka panjang sebesar Rp2.786.625 juta, setoran jaminan sebesar Rp34.346 juta, provisi pelapisan jalan tol sebesar Rp9.442 juta, selain adanya penurunan utang obligasi dan sukuk ijarah sebesar Rp1.971.288 juta dan liabilitas kontrak sebesar Rp218.759 juta.

Ekuitas

Posisi tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2024

Jumlah tanggal 30 September 2025, jumlah ekuitas konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp51.324.494 juta, naik sebesar 8,46% dibandingkan 31 Desember 2024 sebesar Rp47.319.328 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan pada kepentingan nonpengendali sebesar Rp2.208.984 juta, saldo laba sebesar Rp1.389.317 juta dan selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali sebesar Rp383.028 juta.

Posisi tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2023

Jumlah tanggal 31 Desember 2024, jumlah ekuitas konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp47.319.328 juta, mengalami kenaikan sebesar 14,85% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp41.201.586 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada saldo laba sebesar Rp4.367.109 juta dan kepentingan nonpengendali sebesar Rp1.727.324 juta.

3. ANALISIS ARUS KAS

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Operasi untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024.

Pada tanggal 30 September 2025 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp1.030.609 juta. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan terdiri dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp7.530.951 juta; penerimaan kas lain-lain sebesar Rp460 juta; pembayaran kas untuk kontraktor Rp2.473.180 juta; pembayaran kas untuk beban umum dan administrasi dan lain-lain sebesar Rp1.040.123 juta; pembayaran kas untuk beban penjualan sebesar Rp1.457.984 juta; pembayaran kas untuk gaji Rp1.198.168 juta; pembayaran pajak penghasilan Rp15.385 juta; pembayaran pajak final Rp352.580 juta; pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan Rp2.024.600 juta.

Pada tanggal 30 September 2024 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp1.299.037 juta. Kas bersih dari aktivitas operasi Perseroan terdiri dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp8.965.300 juta; penerimaan kas lain-lain sebesar Rp937 juta; pembayaran kas untuk kontraktor Rp3.197.043 juta; pembayaran kas untuk beban umum dan administrasi dan lain-lain sebesar Rp1.294.377 juta; pembayaran kas untuk beban penjualan sebesar Rp1.061.263 juta; pembayaran kas untuk gaji Rp888.243 juta; pembayaran pajak penghasilan Rp8.511 juta; pembayaran pajak final Rp256.216 juta; pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan Rp961.547 juta.

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2024 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp916.030 juta. Kas bersih dari aktivitas operasi Perseroan terdiri dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp11.966.715 juta; penerimaan kas lain-lain sebesar Rp958 juta; pembayaran kas untuk kontraktor sebesar Rp4.782.062 juta; pembayaran kas untuk beban umum dan administrasi lain-lain sebesar Rp1.799.371 juta; pembayaran kas untuk gaji sebesar Rp1.284.279 juta; pembayaran kas untuk beban penjualan sebesar Rp1.553.832 juta; pembayaran untuk pembelian tanah – bersih sebesar Rp1.259.488 juta; pembayaran pajak final sebesar Rp336.690 juta; pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp35.921 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2023 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp840.494 juta. Kas bersih dari aktivitas operasi Perseroan terdiri dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp10.652.361 juta; penerimaan kas lain-lain sebesar Rp747 juta; pembayaran kas untuk kontraktor sebesar Rp4.514.644 juta; pembayaran beban umum dan administrasi lain-lain sebesar Rp1.567.752 juta; pembayaran kas untuk gaji sebesar Rp1.082.765 juta; pembayaran kas untuk beban penjualan sebesar Rp1.324.421 juta; pembayaran untuk pembelian tanah – bersih sebesar Rp999.699 juta; pembayaran pajak final sebesar Rp317.127 juta; pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp6.206 juta.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Investasi untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Pada tanggal 30 September 2025 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp251.579 juta. Kas bersih dari aktivitas investasi Perseroan terdiri penerimaan atas pencairan investasi saham sebesar Rp2.151.625 juta; penerimaan dividen sebesar Rp156.796 juta; penerimaan bunga sebesar Rp288.856 juta; arus kas masuk bersih pada tanggal pelepasan entitas anak sebesar Rp76.888 juta; penurunan piutang pihak berelasi non-usaha sebesar Rp34.214 juta; hasil penjualan aset tetap sebesar Rp893 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap sebesar Rp 3.577 juta; uang muka investasi sebesar Rp118.333 juta; penambahan aset tetap sebesar Rp34.284 juta; pembayaran untuk hak konsesi jalan tol sebesar Rp52.537 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi sebesar Rp119.642 juta; perolehan property investasi sebesar Rp226.656 juta; penempatan pencairan investasi sebesar Rp206.239 juta; pembayaran utang atas akuisisi saham sebesar Rp1.196.395 juta; pembayaran atas penempatan investasi dalam saham sebesar Rp500.030 juta.

Pada tanggal 30 September 2024 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp1.490.054 juta. Kas yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan terdiri dari penerimaan atas pencairan investasi saham sebesar Rp146.600 juta; penerimaan dividen sebesar Rp247.704 juta; penerimaan bunga sebesar Rp336.500 juta; hasil penjualan aset tetap sebesar Rp684 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap sebesar Rp230 juta; uang muka investasi sebesar Rp477.692 juta; penambahan aset tetap sebesar Rp52.375 juta; pembayaran untuk hak konsesi jalan tol sebesar Rp336.924 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi sebesar Rp1.308 juta; perolehan property investasi sebesar Rp472.569 juta; penempatan pencairan investasi sebesar Rp24.638 juta; pembayaran atas penempatan investasi dalam saham sebesar Rp905.082 juta.

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2024 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp2.715.094 juta. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan terdiri dari penerimaan dividen sebesar Rp452.905 juta; penerimaan bunga sebesar Rp422.297 juta; penurunan piutang pihak berelasi non-usaha sebesar Rp17.714 juta; hasil penjualan aset tetap sebesar Rp2.244 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan

aset tetap sebesar Rp417 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi sebesar Rp1.308 juta; uang muka perolehan properti investasi sebesar Rp6.162 juta; uang muka investasi dalam saham sebesar Rp9.688 juta; perolehan aset tetap sebesar Rp68.309 juta; pembayaran untuk hak konsesi jalan tol sebesar Rp366.355 juta; penempatan investasi sebesar Rp602.962 juta; perolehan properti investasi sebesar Rp754.266 juta; pembayaran atas penempatan investasi dalam saham sebesar Rp878.286 juta; arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak sebesar Rp922.501 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2023 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp315.001 juta. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan terdiri dari penerimaan dividen sebesar Rp743.162 juta; penerimaan bunga sebesar Rp490.435 juta; penurunan piutang pihak berelasi non-usaha sebesar Rp173.200 juta; hasil penjualan aset tetap sebesar Rp6.904 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap sebesar Rp197 juta; pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi sebesar Rp28.971 juta; uang muka perolehan properti investasi sebesar Rp55.455 juta; uang muka investasi dalam saham sebesar Rp10.183 juta; perolehan aset tetap sebesar Rp46.621 juta; pembayaran untuk hak konsesi jalan tol sebesar Rp584.799 juta; penerimaan atas pencairan investasi sebesar Rp594.917 juta; perolehan properti investasi sebesar Rp530.504 juta; pembayaran atas penempatan investasi dalam saham sebesar Rp1.053.751 juta; arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak sebesar Rp13.138 juta.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024

Pada tanggal 30 September 2025 kas bersih yang diperoleh untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp639.219 juta. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan terdiri dari penerimaan utang bank jangka Panjang sebesar Rp2.632.198; penerimaan uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp80.032 juta; penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp1.115.103 juta; penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp651 juta; penerimaan utang obligasi sebesar Rp1.000.000 juta; pembayaran untuk liabilitas sewa sebesar Rp6.050 juta; pembayaran untuk cicilan imbalan ijarah sebesar 10.077 juta; pembayaran untuk utang bank jangka pendek sebesar Rp27.278 juta; pembayaran untuk dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp304.190 juta; pembayaran untuk bunga sebesar Rp741.623 juta; pembayaran untuk utang bank jangka panjang sebesar Rp1.043.128 juta; pembayaran untuk utang obligasi sebesar Rp2.056.419 juta.

Pada tanggal 30 September 2024 kas bersih yang digunakan dari aktivitas pendanaan sebesar Rp1.169.110 juta. Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan terdiri dari penerimaan utang bank jangka Panjang sebesar Rp1.082.150; penerimaan uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp1.077 juta; penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp30.694 juta; penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp5.773 juta; pembayaran untuk liabilitas sewa sebesar Rp9.210 juta; pembayaran untuk cicilan imbalan ijarah sebesar 11.149 juta; pembayaran untuk utang bank jangka pendek sebesar Rp25.550 juta; pembayaran untuk dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp409.158 juta; pembayaran untuk penurunan modal disetor entitas anak yang menjadi bagian kepentingan non-pengendali sebesar Rp22.495 juta; pembayaran untuk bunga sebesar Rp561.925 juta; pembayaran untuk utang bank jangka panjang sebesar Rp1.249.317 juta.

Perbandingan Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2024 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp1.232.883 juta. Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan terdiri dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp4.094.580 juta; penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp75.292 juta; penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp73.030 juta; uang muka setoran modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp26.470 juta; pembayaran liabilitas sewa sebesar Rp12.076 juta; pembayaran cicilan imbalan ijarah sebesar Rp14.865 juta; pembayaran atas pengembalian modal disetor entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp67.485 juta; pembayaran utang bank jangka pendek sebesar Rp97.792 juta;

pembayaran dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp483.134 juta; pembayaran bunga sebesar Rp744.573 juta; pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp1.616.564 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2023 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp312.904 juta. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan terdiri dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp4.693.225 juta; penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp1.569.958 juta; penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp24.338 juta; pembayaran utang obligasi sebesar Rp3.272.332 juta; pembayaran utang pihak berelasi non-usaha sebesar Rp24.132 juta; pembayaran liabilitas sewa sebesar Rp10.829 juta; pembayaran cicilan imbalan ijarah sebesar Rp14.865 juta; pembayaran atas pengembalian modal disetor entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp515.809 juta; pembayaran utang bank jangka pendek sebesar Rp37.820 juta; pembayaran dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali sebesar Rp371.922 juta; pembayaran bunga sebesar Rp866.106 juta; pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp1.486.610 juta.

4. LIKUIDITAS, SOLVABILITAS, IMBAL HASIL EKUITAS DAN IMBAL HASIL ASET

Likuiditas

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan dan Entitas Anak untuk memenuhi liabilitas jangka pendek yang tercermin dari rasio antara aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin tinggi kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek.

Untuk memenuhi kebutuhan akan likuiditasnya, maka secara internal, Perseroan selalu berusaha menjaga tingkat kesehatan pembiayaan sehingga kelancaran arus kas tetap dapat terjaga. Sumber pembiayaan internal adalah dari penerimaan kas pendapatan Perseroan. Sedangkan dari sisi eksternal, Perseroan telah memiliki sumber pendanaan dalam bentuk liabilitas baik dari fasilitas kredit perbankan maupun pasar modal.

Perseroan menyatakan bahwa sampai saat ini, Perseroan memiliki modal kerja yang mencukupi untuk kegiatan operasional Perseroan. Langkah yang akan dilakukan Perseroan untuk mendapatkan modal kerja tambahan yang diperlukan apabila modal kerja tidak mencukupi adalah melalui fasilitas pinjaman dari bank, penerbitan obligasi di pasar modal, penerbitan saham baru di pasar modal, dan lain-lain.

Pada tanggal 30 September 2025, sumber likuiditas berasal dari penerimaan kas dari aktivitas operasi, dari pinjaman utang bank dan liabilitas keuangan lainnya. Penggunaan dana yang diperoleh tersebut adalah untuk mendanai operasional Perseroan dan membayar pinjaman dari bank dan liabilitas keuangan lainnya. Perseroan tidak memiliki kecenderungan tertentu yang berdampak material terhadap likuiditas. Rasio lancar Perseroan Pada tanggal 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar 2,87x, 2,14x, dan 2,45x.

Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan dan Entitas Anak untuk memenuhi semua utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Solvabilitas diukur dengan menggunakan rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas (debt to equity ratio) dan rasio net debt to equity ratio.

Rasio debt to equity pada 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar 0,29x, 0,30x, dan 0,29x sedangkan, rasio net debt to equity pada 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar 0,08x, 0,07x, dan 0,02x.

Debt Service Coverage Ratio

Debt Service Coverage Ratio Perseroan pada 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar 1,52x, 1,63x, dan 1,65x. Perseroan secara aktif menjaga likuiditas dan kapasitas keuangan agar tetap mampu memenuhi kewajiban pembayaran bunga dan pokok pinjaman saat jatuh tempo. Hal ini dilakukan melalui peningkatan pendapatan melalui beberapa strategi yaitu diversifikasi portofolio property BSD City, peningkatan cadangan lahan pada lokasi strategis dan mempertahankan standar kualitas internasional serta melaksanakan praktik terbaik dalam pengembangan properti. Selain itu, Perseroan juga menjaga cadangan kas minimum yang cukup untuk menjamin operasional tetap berjalan dengan lancar.

Imbal Hasil Aset (*Return On Asset*)

Imbal hasil aset ini memberikan indikasi efektivitas Perseroan dalam memanfaatkan seluruh sumber dayanya. Imbal hasil aset diukur dengan rasio antara laba (rugi) tahun berjalan dengan total aset. Imbal hasil aset Pada tanggal 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah 2,54%, 6,47%, dan 3,38%.

Imbal Hasil Ekuitas (*Return On Equity*)

Imbal hasil ekuitas ini memberikan indikasi efektivitas Perseroan dalam memanfaatkan seluruh sumber dayanya. Imbal hasil ekuitas diukur dengan rasio antara laba (rugi) tahun berjalan dengan total ekuitas. Rasio Imbal hasil ekuitas Pada tanggal 30 September 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar 3,83%, 10,39%, dan 5,48%.

Penjelasan lebih lengkap mengenai analisis dan pembahasan oleh manajemen dapat dilihat dalam Informasi Tambahan.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Keuangan Konsolidasian Interim tertanggal 29 Oktober 2025 atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dengan menyatakan opini wajar tanpa modifikasian dalam laporan auditor independen No. 00938/2.1090/AU.1/03/1905-2/1/VIII/2025 tanggal 15 Agustus 2025 yang ditandatangani oleh akuntan publik Benedictus Yuliando, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1905), selain hal-hal sebagai berikut:

- a. Pada bulan Oktober 2025, PT Tajur Surya Abadi, entitas anak, membagikan dividen tunai sebesar Rp49.000.000.000. Bagian PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas anak, dan pihak ketiga atas pembagian dividen masing-masing sebesar Rp32.830.000.000 dan Rp16.170.000.000.
- b. Pada bulan Oktober 2025, PT Sinar Usaha Marga, entitas anak, meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp1.500.150.000. Bagian Perseroan, PT Sinar Mas Wisesa, entitas anak, dan PT Paraga Artamida, pihak berelasi, masing-masing sebesar Rp150.000, Rp901.350.000 dan Rp598.650.000.
- c. Pada bulan Oktober 2025, PT BSD Diamond Development, ventura bersama, membagikan dividen tunai sebesar Rp150.000.000.000. Bagian Perseroan dan pihak ketiga atas pembagian dividen masing-masing sebesar Rp60.000.000.000 dan Rp90.000.000.000.
- d. Pada bulan November 2025, Perseroan dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menyetujui pengambil alihan seluruh kepemilikan saham PT Duta Mitra Mas kepada pihak ketiga.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN SERTA KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA**1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN**

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 50, tanggal 16 Januari 1984, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1008/1985, tanggal 25 September 1985 yang kemudian diperbaiki dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 149, tanggal 27 Oktober 1984, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1007/1985, tanggal 25 September 1985 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 82, tanggal 23 April 1985, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1006/1985 tanggal 25 September 1985. Akta Pendirian beserta perubahannya tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No.C2-5710.HT.01.01.Th.85, tanggal 10 September 1985 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat berturut-turut di bawah No.1008/1985, No.1007/1985 dan No.1006/1985,

tanggal 25 September 1985 serta telah diumumkan dalam BNRI No.67, tanggal 22 Agustus 1986, Tambahan No.1016.

Pada tanggal Informasi Tambahan diterbitkan, tidak terdapat perubahan Anggaran Dasar Perseroan, dengan demikian perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 02, tanggal 1 Juli 2022, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang, dimana berdasarkan akta ini para pemegang saham Perseroan telah menyetujui penambahan dan penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") 2020 Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan akta ini telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan Menkum tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0045607.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 4 Juli 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkum No. AHU-0126189.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 4 Juli 2022.

Perubahan-perubahan terhadap Anggaran Dasar telah dilaksanakan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Susunan pemegang saham perseroan pada saat Informasi Tambahan diterbitkan adalah sebagaimana Daftar Pemegang Saham per tanggal 31 Oktober 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, sebagai berikut:

Keterangan	Nilai nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	40.000.000.000	4.000.000.000.000	-
Pemegang saham dengan kepemilikan di atas 5%:			
PT Paraga Artamida	8.522.862.464	852.286.246.400	40,26
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	542.596.448.600	25,63
Pemegang saham dengan kepemilikan di bawah 5%:			
Muktar Widjaja (Presiden Komisaris)	106.210.500	10.621.050.000	0,50
Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur)	13.123.100	1.312.310.000	0,06
Syukur Lawigena (Direktur)	1.400.000	140.000.000	0,01
Liauw Herry Hendarta (Direktur)	700.000	70.000.000	0*)
Masyarakat*)	6.844.034.562	684.403.456.200	32,32
Saham Treasuri	257.070.700	25.707.070.000	1,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	21.171.365.812	2.117.136.581.200	100,00
Modal Portepel	18.828.634.188	1.882.863.418.800	-

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 132/IR-CS/BSD/XI/2025 tanggal 6 November 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 31 Oktober 2025.

**) Termasuk saham Warkat/Scrip dan Non Warkat/Scripless.

Sehubungan dengan kewajiban pelaporan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme, Perseroan telah melakukan pelaporan terkait Pemilik Manfaat dari Perseroan kepada Instansi Pemerintah terkait yaitu Menkum, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 23 Desember 2022, yang menyatakan bahwa Pemilik Manfaat Perseroan adalah Margaretha Natalia Widjaja.

3. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sejak tanggal Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahap I sampai dengan Informasi Tambahan diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak mengalami perubahan.

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 23, tanggal 20 Juni 2025 dibuat di hadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0302921 tanggal 25 Juni 2025 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkum di bawah No. AHU-0141567.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 25 Juni 2025 ("**Akta No. 23/2025**"), susunan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Muktar Widjaja
Wakil Presiden Komisaris	: Teky Mailoa
Komisaris	: Yoseph Franciscus Bonang
Komisaris independen	: Prof. Dr. Teddy Pawitra
Komisaris Independen	: Prof. Dr. Susiyati Bambang Hirawan

Direksi

Presiden Direktur	: Franciscus Xaverius Ridwan Darmali
Wakil Presiden Direktur	: Michael Jackson Purwanto Widjaja
Direktur	: Lie Jani Harjanto
Direktur	: Hermawan Wijaya
Direktur	: Syukur Lawigena
Direktur	: Monik William
Direktur	: Liauw, Herry Hendarta
Direktur	: Ir. Siswanto Adisaputro

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tersebut diatas telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014.

4. KEGIATAN USAHA

UMUM

Sejak berdiri 40 tahun yang lalu, Perseroan terus mengembangkan sayap melalui berbagai inovasi, kerja sama strategis, serta upaya-upaya mendorong pertumbuhan untuk menjadi pengembang properti terunggul, terbesar dan paling terdiversifikasi di Indonesia.

Perseroan telah mengembangkan berbagai proyek di 9 kota-kota besar di Indonesia. Semua proyek dikembangkan dengan material berkualitas tinggi dan tenaga kerja terbaik agar dapat memberikan ketenangan kepada penghuni dan pengguna. Proyek-proyek Perseroan juga didesain secara unik dan disesuaikan dengan kebutuhan pasar yang ada.

BSD City, proyek andalan Perseroan dan kota-kota mandiri Perseroan lainnya mampu memberikan hunian nyaman yang tetap dekat dengan area bisnis dan komersial serta fasilitas-fasilitas public yang lengkap bagi semua komunitas lintas generasi. Karena itu, BSD City menjadi salah satu referensi banyak kota-kota mandiri, termasuk ibu kota baru (IKN).

Perseroan memiliki cadangan lahan strategis di berbagai kota utama di Indonesia, termasuk Jabodetabek, Semarang, Surabaya, Medan, Palembang, Makassar, Samarinda, dan Balikpapan. Saat ini, Perseroan telah

mengembangkan lebih dari 50 proyek di pengembangan kota, kota mandiri, perumahan, komersial, ritel, Kawasan industri dan properti perhotelan, termasuk layanan terkait properti.

Sebagai bagian dari grup bisnis Sinar Mas Land, Perseroan telah menggandeng banyak perusahaan internasional sebagai rekan bisnis. Di sisi lain, cermin kepercayaan investor juga nampak pada aktivitas Perseroan di pasar modal. Sejak dicatatkan di BEI tahun 2008, Perseroan telah melakukan berbagai aksi korporasi yang meningkatkan nilai bagi pemegang sahamnya, antara lain HMETD, PMTHMETD dan buyback saham.

Perseroan terus memperkuat portofolio pendapatan berulang melalui entitas-entitas anaknya, termasuk PT Duta Pertiwi Tbk (kode saham: DUTI) dan PT Plaza Indonesia Realty Tbk (kode saham: PLIN). Sejak tahun 2014, Perseroan terus meningkatkan kepemilikannya atas PLIN, sehingga pada akhir tahun 2017, Perseroan telah memiliki 46,78% saham PLIN. Pada tahun 2019, Perseroan menempatkan investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia dengan menukarkan 808,84 juta lembar saham PLIN milik Perseroan. Pada tahun 2024, Perseroan menyelesaikan akuisisi 91,99% saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk (kode saham: SMDM). SMDM mengembangkan Kawasan hunian di sekitar kawasan premium Rancamaya Golf Estate yang dimilikinya.

5. PROSPEK DAN STRATEGI USAHA

a) Prospek Usaha

Kondisi Makro Ekonomi Indonesia

Pada paruh kedua tahun 2025, kondisi makroekonomi Indonesia menunjukkan stabilitas yang relatif terjaga, ditandai dengan tingkat inflasi yang rendah, penguatan nilai tukar rupiah, serta pelonggaran kebijakan moneter oleh Bank Indonesia. Data inflasi Oktober 2025 menunjukkan angka sebesar 2,86% secara tahunan (year-on-year). Hal ini mencerminkan terkendalinya tekanan harga yang masih berada di kisaran sasaran Bank Indonesia yaitu $2,5\% \pm 1\%$ dan terjaganya ekspektasi inflasi masyarakat. Inflasi inti juga stabil di kisaran 2,36%, memperkuat ruang bagi otoritas moneter untuk mendukung pemulihan ekonomi melalui pelonggaran suku bunga.

Bank Indonesia merespons dinamika ini dengan menurunkan suku bunga acuan BI-7 Day Reverse Repo Rate sebanyak empat kali sejak awal tahun, yakni dari 5,75% pada Januari 2025 menjadi 4,75% hingga September 2025. Adapun Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 18-19 November 2025 memutuskan untuk mempertahankan BI-Rate sebesar 4,75%. Kebijakan ini mencerminkan pergeseran sikap moneter ke arah yang lebih akomodatif, setelah sebelumnya BI mempertahankan suku bunga tinggi untuk menjaga stabilitas nilai tukar. Penurunan suku bunga tersebut bertujuan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi domestik, termasuk sektor properti dan konsumsi rumah tangga, serta meredam dampak perlambatan global. Pelaku pasar menilai langkah ini sebagai sinyal awal dimulainya siklus suku bunga rendah, yang secara historis berdampak positif terhadap permintaan kredit dan investasi sektor riil.

Nilai tukar rupiah terhadap dolar AS juga menunjukkan pemulihan setelah sempat mengalami tekanan pada April 2025. Kurs USD/IDR yang sempat menyentuh level tertinggi di Rp16.970 pada pertengahan April. Pada Oktober 2025 nilai tukar rupiah berada di sekitar Rp 16.585 per dolar AS, dengan penguatan sekitar 0,45% dibandingkan dengan level pada akhir September 2025. Penguatan ini didukung oleh kombinasi kebijakan intervensi pasar valas, penerbitan instrumen sekuritas valas oleh BI, serta membaiknya sentimen eksternal seiring ekspektasi pelonggaran kebijakan moneter global, khususnya oleh Federal Reserve. Stabilitas nilai tukar ini menjadi faktor penting dalam meredam imported inflation dan menjaga keberlanjutan pemangkasan suku bunga domestik tanpa memicu tekanan terhadap neraca pembayaran.

Kebijakan moneter yang longgar juga diikuti oleh pelonggaran likuiditas di sektor perbankan. Bank Indonesia menurunkan Giro Wajib Minimum (GWM) sekunder dan memperluas insentif penyaluran kredit, termasuk untuk sektor properti. Langkah ini secara langsung mendorong kapasitas perbankan dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) dan pembiayaan proyek pengembangan properti. Dalam konteks ini, sektor properti mendapatkan dorongan ganda, baik dari sisi permintaan masyarakat akibat suku bunga KPR yang lebih rendah, maupun dari sisi pasokan pembiayaan konstruksi. Kombinasi kebijakan ini menjadi katalis penting bagi akselerasi penjualan dan ekspansi proyek baru di sektor properti residensial dan komersial.

Secara keseluruhan, prospek makroekonomi Indonesia di tahun 2025 tetap positif dengan ekspektasi pertumbuhan ekonomi di kisaran 5%, ditopang oleh konsumsi domestik, stabilitas harga, serta kebijakan moneter yang mendukung. Dalam konteks ini, sektor properti diposisikan sebagai salah satu penerima manfaat utama dari stabilitas dan pelonggaran kebijakan, mengingat sensitivitasnya terhadap biaya dana dan daya beli rumah tangga. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti memiliki peluang strategis untuk meningkatkan nilai penjualan, memperluas basis pelanggan, serta memaksimalkan momentum pasar di tengah lingkungan makro yang kondusif ini.

Prospek Industri

Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia Triwulan III 2025, industri properti residensial nasional menunjukkan pemulihan bertahap dengan pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (RPPI) sebesar 0,84% yoy, sementara penjualan residensial mencatat penurunan sebesar 1,29% yoy. Walaupun terjadi perlambatan penjualan, tren penurunan suku bunga kebijakan serta stabilisasi daya beli masyarakat diperkirakan akan memberikan dukungan terhadap pemulihan permintaan pada periode mendatang. Pada segmen rumah tapak, Landed Residential Report H1 2025 (Cushman & Wakefield) mencatat peluncuran sekitar 6.429 unit landed house di kawasan Greater Jakarta dengan tingkat penyerapan historis mendekati 95%, yang menegaskan bahwa landed house tetap menjadi segmen dengan permintaan paling kuat di pasar domestik. Dengan dukungan insentif fiskal melalui program PPN Ditanggung Pemerintah (PPN-DTP) hingga akhir 2025, prospek sektor perumahan diperkirakan tetap stabil dan menjadi pendorong utama pertumbuhan industri properti nasional.

Sektor non-residensial menunjukkan kinerja yang bervariasi. Segmen perkantoran di Jakarta mulai mencatat stabilisasi, terutama pada gedung kelas A yang berlokasi di kawasan Central Business District (CBD), didorong oleh peningkatan permintaan dari sektor jasa profesional, teknologi, serta perusahaan multinasional. Pada sektor ritel, tingkat okupansi berada di kisaran $\pm 77\%$, dengan perbaikan permintaan pada pusat perbelanjaan yang menerapkan konsep experiential retail. Sektor kawasan industri mencatat peningkatan permintaan yang solid, terutama dari aktivitas logistik dan manufaktur berbasis hilirisasi, sejalan dengan pertumbuhan e-commerce, peningkatan investasi asing langsung, serta pengembangan industri berbasis teknologi dan pengolahan sumber daya. Sementara itu, sektor hospitality menunjukkan tren pemulihan melalui peningkatan okupansi hotel dan pulihnya aktivitas Meeting, Incentives, Conventions and Exhibitions (MICE).

Secara keseluruhan, prospek industri properti Indonesia pada tahun 2025 berada pada kondisi stabil–positif, ditopang oleh pemulihan bertahap pada sektor residensial, stabilisasi di sektor non-residensial, serta dukungan kebijakan fiskal dan pembiayaan dari pemerintah. Permintaan yang tetap kuat pada segmen rumah tapak, perkembangan kawasan industri, serta pemulihan sektor hospitality menjadi faktor kunci yang diperkirakan mendorong pertumbuhan industri properti dalam jangka menengah.

b) Strategi Usaha

Aspek utama dalam strategi usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1) Menciptakan nilai melalui diversifikasi portofolio properti BSD City

Perseroan bermaksud untuk memiliki beberapa jenis properti berbeda untuk perumahan, Komersial (termasuk industri ringan) dalam BSD City dan Perseroan yakin bahwa hal ini akan memberikannya strategi untuk tumbuh selain mengurangi risiko terlalu terfokus pada satu atau dua jenis properti. Perseroan juga akan terus mencari sumber pendapatan lainnya dengan menyediakan fasilitas perhotelan, hiburan dan pendidikan untuk melengkapi BSD City. Strategi Perseroan adalah menempatkan posisinya untuk mampu memanfaatkan peluang-peluang dari jenis properti-properti yang dikembangkan dalam BSD City. Selanjutnya, Pembelian dan Penyertaan Saham tersebut akan mendiversifikasi kegiatan usaha Perseroan dengan adanya properti Komersial Entitas Anak Baru (meliputi ritel, perkantoran dan perhotelan).

Perseroan bermaksud untuk mengembangkan properti Komersial secara ekstensif di beberapa lokasi pilihan, yang dibangun dengan standar internasional untuk menarik para pembeli internasional dan memperkuat posisi BSD City sebagai pengembang properti Komersial utama. Mal-malnya akan menyediakan ruang ritel modern, fasilitas pelayanan konsumen dan pusat hiburan, dengan standar keselamatan dan keamanan yang tinggi. Aspek penting dalam strategi pertumbuhan Perseroan adalah mengantisipasi rencana ekspansi para

pelaku usaha-usaha Komersial (termasuk industri ringan), dan karenanya memenuhi keperluan properti mereka yang terus bertumbuh dan memajukan strateginya dalam menciptakan nilai di BSD City. Perseroan telah menyelesaikan pembangunan Tahap I dan sedang mengembangkan tahap II BSD City di atas lahan masing-masing dengan luas sekitar 1.500 dan 2.000 hektar, dan sedang merencanakan pembangunan Tahap III di lahan seluas sekitar 2.450 hektar.

Perseroan bermaksud untuk memastikan bahwa BSD City akan memenuhi kualitas standar yang tinggi untuk dapat menciptakan harga premium dan/atau meningkatkan permintaan properti dalam BSD City. Perseroan juga akan terus menerus mengkaji strategi yang inovatif dalam pemasaran proyeknya, melakukan diversifikasi arus pendapatannya dan meningkatkan nilai merek dagangnya.

2) Meningkatkan cadangan lahan di lokasi strategis

Apabila Master Plan BSD City telah selesai, maka pengembangan BSD City akan mencakup luas sekitar 5.950 hektar, berdasarkan atas Ijin Lokasi yang dimiliki oleh Perseroan dan sebelumnya oleh Pemegang Saham Pendiri. Per tanggal 30 September 2025, cadangan lahan untuk dikembangkan oleh Perseroan dan Entitas Anak adalah seluas 4.381,6 hektar.

Upaya Perseroan untuk terus membebaskan lahan yang telah disetujui dan dialokasikan dalam Master Plan atau di area yang mengelilingi BSD City merupakan hal yang penting untuk strategi pertumbuhan Perseroan. Kemampuan Perseroan untuk membebaskan lahan dengan cepat akan terus menjadi aspek penting dalam pengadaan lahan karena hal ini akan memungkinkan pembebasan lahan tersebut untuk dilakukan dengan harga yang ekonomis.

3) Menggunakan standar kualitas internasional dan melaksanakan praktik terbaik dalam pengembangan

Perseroan yakin bahwa aspirasi para konsumen terus meningkat seiring dengan permintaan untuk pengembangan berkualitas tinggi di segenap lini usahanya. Untuk menentukan standar kualitas baru dalam memenuhi aspirasi baru tersebut, Perseroan bermaksud untuk menggunakan desain internasional dan teknik-teknik pemasaran sebagai model untuk produk-produk yang ditawarkan. Perseroan bermaksud untuk terus menggunakan proses yang kuat, yang melibatkan tim internal dan konsultan luar untuk membangun proyek-proyek yang setara dengan proyek-proyek pengembangan internasional. Perseroan bermaksud untuk fokus pada konsistensi dan pada pengembangan proyek-proyek berkualitas untuk memaksimalkan kepuasan konsumen.

4) Prasarana

Perseroan yakin bahwa rencana saat ini dan rencana masa depan Pemerintah untuk mengembangkan jaringan prasarana dan transportasi di sekitar BSD City dan di wilayah Jabodetabek akan meningkatkan posisi BSD City sebagai lokasi strategis di luar Jakarta. Perseroan merencanakan untuk melengkapi pengembangan ini dengan memperbaiki, menambah dan/atau menyediakan tanah untuk fasilitas prasarana seperti jalan utama dan terminal kereta api untuk memfasilitasi transportasi dan aksesibilitas ke wilayah lain di Jabodetabek, termasuk Jakarta dan jaringan transportasi penting seperti bandara dan pelabuhan-pelabuhan.

PENJAMINAN EMISI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah, para Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada Masyarakat Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dengan jumlah pokok sebesar Rp1.250.870.000.000,- (satu triliun dua ratus lima puluh miliar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah) dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah Rupiah). Obligasi dan Sukuk Ijarah ini dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*).

Susunan dan besarnya persentase penjaminan emisi Obligasi adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

No.	Nama Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan				Total	(%)
		Seri A (3 Tahun)	Seri B (5 Tahun)	Seri C (7 Tahun)	Seri D (10 Tahun)		
1.	PT Aldiracita Sekuritas Indonesia	10.000	60.000	70.000	50.000	190.000	15,19
2.	PT BCA Sekuritas	7.000	59.700	89.250	10.000	165.950	13,27
3.	PT BNI Sekuritas	10.250	60.000	60.000	10.000	140.250	11,21
4.	PT Indo Premier Sekuritas	17.655	58.005	60.005	10.005	145.670	11,64
5.	PT Mandiri Sekuritas	11.500	61.500	80.000	60.000	213.000	17,03
6.	PT Sucor Sekuritas	10.000	75.000	100.000	60.000	245.000	19,59
7.	PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	7.000	84.000	50.000	10.000	151.000	12,07
Total		73.405	458.205	509.255	210.005	1.250.870	100,00

Susunan dan besarnya persentase penjaminan emisi Sukuk Ijarah adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

No.	Nama Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan		Total	(%)
		Seri A (7 Tahun)	Seri B (10 Tahun)		
1.	PT Aldiracita Sekuritas Indonesia	57.500	30.000	87.500	17,50
2.	PT BCA Sekuritas	77.500	10.000	87.500	17,50
3.	PT BNI Sekuritas	40.000	10.000	50.000	10,00
4.	PT Indo Premier Sekuritas	77.500	10.000	87.500	17,50
5.	PT Mandiri Sekuritas	47.500	40.000	87.500	17,50
6.	PT Sucor Sekuritas	-	50.000	50.000	10,00
7.	PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	40.000	10.000	50.000	10,00
Total		340.000	160.000	500.000	100,00

Selain Perjanjian Emisi Obligasi dan Perjanjian Emisi Sukuk Ijarah tersebut di atas tidak terdapat perjanjian lain yang dibuat antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah yang isinya bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah.

Selanjutnya, Para Pernjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang turut dalam Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah ini telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.

Berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan untuk Obligasi dan Sukuk Ijarah ini adalah PT Aldiracita Sekuritas Indonesia.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Konsultan Hukum	: PwC Legal Indonesia
Notaris	: Syarifudin, S.H.
Wali Amanat	: PT Bank KB Indonesia Tbk
Perusahaan Pemeringkat Efek	: PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO)

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah ini menyatakan tidak ada hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

TATA CARA PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

1. Pemesan Yang Berhak

Perorangan Warga Negara Indonesia dan/atau perorangan Warga Negara Asing, serta badan usaha atau lembaga Indonesia ataupun asing yang berkedudukan di Indonesia yang berhak membeli Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah.

2. Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah

Pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi ("FPPO") dan Formulir Pemesanan Pembelian Sukuk Ijarah ("FPPSI") asli yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi yang dapat diperoleh melalui email terlebih dahulu sesuai ketentuan Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah. Setelah FPPO/FPPSI ditandatangani oleh Pemesan, scan FPPO/FPPSI tersebut wajib disampaikan kembali yang dapat melalui email terlebih dahulu melalui email Penjamin Pelaksana Emisi yang terdapat pada bab XII Informasi Tambahan dan aslinya dikirimkan melalui jasa kurir kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah. Pemesanan yang telah memenuhi kriteria yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani

3. Jumlah Minimum Pemesanan Obligasi dan Sukuk Ijarah

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

4. Masa Penawaran Obligasi dan Sukuk Ijarah

Masa Penawaran Obligasi dan Sukuk Ijarah dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025 dan ditutup pada tanggal 12 Desember 2025 pukul 15.00 WIB.

5. Tempat Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah

Sebelum Masa Penawaran Umum ditutup, pemesan Obligasi dan Sukuk Ijarah harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah selama jam kerja dengan mengajukan FPPO/FPPSI kepada Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang ditunjuk melalui *email*.

Pemesan Obligasi dan Sukuk Ijarah hanya dapat dilakukan melalui alamat email Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah pada Bab XII Informasi Tambahan dengan prosedur sebagai berikut:

- Setiap pihak hanya berhak mengajukan satu FPPO/FPPSI dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan.
- Melampirkan fotokopi jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum).
- Menyampaikan pemesanan disertai detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Kelebihan Pemesanan (*refund*) dengan format: Nama Bank <spasi>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening. Contoh BCA 100056789 Budi.

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- Hasil scan FPPO/FPPSI asli yang telah diisi secara elektronik, sesuai dengan pemesanan yang disampaikan untuk dicetak dan ditandatangani oleh Pemesan yang bersangkutan; atau,
- Informasi penolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.

Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah apabila FPPO/FPPSI tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan tidak dapat membatalkan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

6. **Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah**

Para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan pemesan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah akan menyerahkan kembali kepada Pemesan berupa jawaban konfirmasi email bahwa pengajuan sudah diterima melalui email Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang dilampiri 1 (satu) tembusan dari FPPO/FPPSI yang telah ditandatangani sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pesanan.

7. **Penjatahan Obligasi dan Sukuk Ijarah**

Apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka penjatahan akan dilakukan sesuai dengan Peraturan Nomor: IX.A.7. Tanggal penjatahan adalah 15 Desember 2025.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk Penawaran Umum ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam suatu Penawaran Umum, maka Penjamin Emisi Efek, agen penjualan efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari agen penjualan Efek dilarang membeli atau memiliki Efek untuk portofolio Efek mereka sendiri.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, maka Penjamin Emisi Efek, agen penjualan Efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari agen penjualan Efek dilarang menjual Efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan perjanjian penjaminan emisi Efek sampai dengan Efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib menyampaikan laporan hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi dan Sukuk Ijarah kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan formulir pada lampiran peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai tata cara Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum sesuai dengan Peraturan Nomor: IX.A.2 dan Peraturan OJK No. 36.

Manajer Penjatahan, dalam hal ini adalah PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek Atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan Nomor: IX.A.7, paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.

8. **Pembayaran Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah**

Pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah tempat mengajukan pemesanan. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah selambat-lambatnya pada tanggal 16 Desember 2025 (*in good funds*) kecuali Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang bertindak sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, dapat melakukan pembayaran selambat-lambatnya pada Tanggal Pembayaran yang ditujukan pada rekening di bawah ini:

	Obligasi	Sukuk Ijarah
PT Aldiracita Sekuritas Indonesia	Bank Sinarmas Cabang: KFO Thamrin No. Rekening: 005-5054-347	Bank Nano Syariah Cabang: KCS Jakarta Cik Ditiro No. Rekening: 993-0048-938

	Atas Nama: PT Aldiracita Sekuritas Indonesia Sekuritas	Atas Nama: PT Aldiracita Sekuritas Indonesia Sekuritas
PT BCA Sekuritas	Bank BCA Cabang: Thamrin No. Rekening: 2063263222 Atas Nama: PT BCA Sekuritas	Bank BCA Syariah Cabang: Jatinegara No. Rekening: 0010478261 Atas Nama: PT BCA Sekuritas
PT BNI Sekuritas	Bank BNI Cabang: Mega Kuningan No. Rekening: 8999998875 Atas Nama: PT BNI Sekuritas	BCA Syariah Cabang: KCP Kenari No. Rekening: 0062226667 Atas Nama: PT BNI Sekuritas
PT Indo Premier Sekuritas	Bank Permata Cabang: Sudirman Jakarta No. Rekening: 0701254635 Atas Nama: PT Indo Premier Sekuritas	Bank Permata Syariah Cabang: Sudirman Jakarta No. Rekening: 0701575830 Atas Nama: PT Indo Premier Sekuritas
PT Mandiri Sekuritas	Bank Mandiri Cabang: Jakarta Sudirman No. Rekening: 1020005566028 Atas Nama: PT Mandiri Sekuritas	Bank Permata Syariah Cabang: Arteri Pondok Indah Jakarta No. Rekening: 00971134003 Atas Nama: PT Mandiri Sekuritas
PT Sucor Sekuritas	Bank Sinarmas Cabang: Tanah Abang No. Rekening: 0029095116 Atas Nama: PT Sucor Sekuritas	Bank Permata Syariah Cabang: Pondok Indah No. Rekening: 00702598753 Atas Nama: PT Sucor Sekuritas
PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	Bank Permata Cabang: Sudirman No. Rekening: 0.400.176.3984 Atas Nama: PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	Bank Permata Syariah Cabang: BEI No. Rekening: 0.097.061.3161 Atas Nama: PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk

Semua biaya atau provisi bank ataupun biaya transfer merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

Selanjutnya, setelah dana telah diterima oleh Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah melalui Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, wajib mentransfer dana Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah kepada Perseroan pada Tanggal Pembayaran sesuai Tanggal Emisi yaitu pada tanggal 17 Desember 2025 ke rekening Perseroan.

9. Distribusi Obligasi dan Sukuk Ijarah Secara Elektronik

Distribusi Obligasi dan Sukuk Ijarah secara elektronik akan dilakukan pada tanggal 17 Desember 2025. Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo Obligasi dan Sukuk Ijarah untuk diserahkan kepada KSEI dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi dan Sukuk Ijarah pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah di KSEI. Dengan telah dilaksanakannya instruksi tersebut, maka pendistribusian Obligasi dan Sukuk Ijarah semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah memberi instruksi kepada KSEI untuk memindahbukukan Obligasi dan Sukuk Ijarah dari Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah ke dalam Rekening Efek Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah sesuai dengan bagian penjaminan masing-masing. Dengan telah dilaksanakannya pendistribusian Obligasi dan Sukuk Ijarah kepada Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah maka tanggung jawab pendistribusian Obligasi dan Sukuk Ijarah semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang bersangkutan.

10. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal suatu pemesanan Efek ditolak sebagian atau seluruhnya akibat dari pelaksanaan penjatahan, atau dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum sebelum Tanggal Pembayaran maka uang pemesanan harus dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan, kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum.

Jika dalam Pernyataan Pendaftaran dinyatakan bahwa Obligasi dan Sukuk Ijarah akan dicatatkan pada

Bursa Efek dan ternyata persyaratan pencatatan tidak dipenuhi, Penawaran atas Obligasi dan Sukuk Ijarah batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi dan Sukuk Ijarah tersebut wajib dikembalikan kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal diumumkan pembatalan atau penundaan penawaran umum.

Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah atau Perseroan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar kepada para pemesan sebesar 1% (satu persen) untuk tiap hari keterlambatan yang dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda), dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

- Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah pembatalan Penawaran Umum. maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah.
- Perseroan tidak bertanggung jawab dan dengan ini dibebaskan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dari segala tuntutan yang disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban yang menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah.
- Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah tidak bertanggung jawab dan karenanya harus dibebaskan oleh Perseroan dari segala tuntutan yang disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban yang menjadi tanggung jawab Perseroan.

11. Pendaftaran Obligasi dan Sukuk Ijarah ke dalam Penitipan Kolektif

Obligasi dan Sukuk Ijarah yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Obligasi di KSEI, yang ditandatangani Perseroan dengan KSEI. Dengan didaftarkan Obligasi dan Sukuk Ijarah tersebut di KSEI maka atas Obligasi yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dan Sukuk Ijarah dalam bentuk sertifikat kecuali Sertifikat Jumbo yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah. Obligasi dan Sukuk Ijarah akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya Obligasi dan Sukuk Ijarah hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek selambat-lambatnya tanggal 17 Desember 2025.
- b. KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan Obligasi dan Sukuk Ijarah dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas Obligasi dan Sukuk Ijarah yang tercatat dalam Rekening Efek.
- c. Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dan Sukuk Ijarah dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening.
- d. Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi dan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pelunasan Pokok Obligasi dan Sukuk Ijarah, memberikan suara dalam RUPO dan/atau RUPSu serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi dan Sukuk Ijarah.
- e. Pembayaran Bunga Obligasi dan Sukuk Ijarah dan pelunasan jumlah Pokok Obligasi dan Sukuk Ijarah akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran Bunga Obligasi dan Sukuk Ijarah maupun pelunasan Pokok Obligasi dan Sukuk Ijarah yang ditetapkan Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi dan Sukuk Ijarah. Perseroan melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan pelunasan Pokok Obligasi dan Sukuk Ijarah berdasarkan data kepemilikan Obligasi dan Sukuk Ijarah yang disampaikan oleh KSEI kepada Perseroan.
- f. Hak untuk menghadiri RUPO/RUPSI dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah dengan menyerahkan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. Yang dapat menghadiri RUPO/RUPSI adalah Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah di Rekening Efek pada hari ketiga sebelum pelaksanaan RUPO/RUPSI (R-3). Terhitung sejak R-3 sampai dengan berakhirnya RUPO/RUPSI, seluruh Obligasi dan Sukuk Ijarah di Rekening Efek di KSEI akan dibekukan sehingga tidak dapat dilakukan

pemindahbukuan antar Rekening Efek. Transaksi Obligasi dan Sukuk Ijarah yang penyelesaiannya jatuh pada R-3 sampai dengan tanggal pelaksanaan RUPO/RUPSI akan diselesaikan oleh KSEI mulai hari pertama setelah berakhirnya RUPO/RUPSI.

- g. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan Obligasi dan Sukuk Ijarah wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI..

12. Lain-Lain

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

Informasi Tambahan serta Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah dapat diperoleh pada tanggal 10 - 12 Desember 2025 melalui email para Penjamin Pelaksana Emisi dan Penjamin Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

PT Aldiracita Sekuritas Indonesia

Menara Tekno Lantai 9
Jl. Fachrudin No.19
Jakarta 10250
Telp.: (021) 3970 5858
Fax.: (021) 3970 5850
E-mail: fixedincome@aldiracita.com

PT BCA Sekuritas

Menara BCA, Grand Indonesia, 41st Floor
Jl. MH Thamrin No.1
Jakarta 10310
Telp.: (021) 2358 7222
Fax.: (021) 2358 7250 / 2358 7300
E-mail: cf@bcasekuritas.co.id

PT BNI Sekuritas

Sudirman Plaza Indofood Tower Lt. 16
Jl. Jend. Sudirman Kav. 76-78
Jakarta 12910
Telp.: (021) 2554 3946
Fax.: -
E-mail: dcm@bnisekuritas.co.id

PT Indo Premier Sekuritas

Pacific Century Place, Lt 16, SCBD lot 10
Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53
Jakarta 12190
Telp.: (021) 5088 7168
Fax.: (021) 5088 7167
E-mail: fixed.income@ipc.co.id

PT Mandiri Sekuritas

Menara Mandiri I, Lt. 24 - 25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12190
Telp.: (021) 526 3445
Fax.: (021) 526 3507
E-mail: divisi-fi@mandirisekuritas.co.id

PT Sucor Sekuritas

Menara Mandiri I, Lt. 24 - 25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12190
Telp.: (021) 526 3445
Fax.: (021) 526 3507
E-mail: divisi-fi@mandirisekuritas.co.id

PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.

Gedung Artha Graha Lantai 18 & 19
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190
Telp.: (021) 29249088
Fax.: (021) 29249150
E-mail: fit@trimegah.com

SETIAP CALON INVESTOR DIHARAPKAN MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM INFORMASI TAMBAHAN