

JADWAL					
Tanggal Efektif	:	15 September 2025	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	17 Desember 2025
Masa Penawaran Umum	:	11 – 12 Desember 2025	Tanggal Distribusi Obligasi dan Sukuk Ijarah secara Elektronik	:	17 Desember 2025
Tanggal Penjatahan	:	15 Desember 2025	Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	:	18 Desember 2025

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

INFORMASI TAMBAHAN INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI, SUKUK MUDHARABAH DAN OBLIGASI USD BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN TAHAP KE-2 DARI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN IV DAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.



Big City. Big Opportunity

PT BUMI SERPONG DAMAI TBK

Berkedudukan dan berkantor pusat di Tangerang, Banten

Kegiatan Usaha Utama

Bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, periklanan, aktivitas taman bermain atau taman hiburan lainnya, penampungan, penjernihan, dan penyalaran 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 TRILIUN 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 TRILIUN 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 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.

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II BUMI SERPONG DAMAI DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR Rp1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN 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 tanggal 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 (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 DI KEMUDIAN HARI, MENJADI JAMINAN ATAS SEMUA UTANG PERSEROAN KEPADA SEMUA KREDITURNYA SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI ADALAH PARIPASU 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 KEBENARAN PERSEROAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI.

PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK) UNTUK SEBAGIAN ATAU SELURUH OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH INI 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN. PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK) DENGAN TUJUAN UNTUK PELUNASAN OBLIGASI DAN/ATAU PEMBAYARAN KEMBALI SISA IMBALAN IJARAH ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMATAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAN/ATAU SUKUK IJARAH DAPAT DILIHAT PADA BAB I DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

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

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

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

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH YANG DIDAFTERKAN 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”):
AA (Double A)
DALAM RANGKA PENERBITAN SUKUK IJARAH INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (“PEFINDO”):
AA_(s) (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 ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 11 Desember 2025

PT Bumi Serpong Damai Tbk (selanjutnya dalam Informasi Tambahan ini disebut “Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahun 2025 dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah) dan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahun 2025 dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah), keduanya kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) di Jakarta dengan Surat No. 065/IR-CS/BS/VI/2025 tanggal 4 Juni 2025 dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal. Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran ini, Perseroan telah menerima Surat OJK No. S-100/D.04/2025 tanggal 15 September 2025 perihal Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Bahwa dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan telah mencatatkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 dengan total dana sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah). Perseroan berencana untuk menerbitkan dan menawarkan 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 total dana sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) pada PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek No. S-08281/BEI.PP2/07-2025 tanggal 16 Juli 2025 yang dikeluarkan oleh BEI.

Apabila syarat-syarat pencatatan Obligasi dan Sukuk Ijarah di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Berkelanjutan batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi dan Sukuk Ijarah wajib dikembalikan kepada para pemesan Obligasi dan Sukuk Ijarah sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Informasi Tambahan bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi dan Sukuk Ijarah ini, setiap Pihak Terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Informasi Tambahan tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Pihak Terafiliasi dalam UUPPSK. Selanjutnya, penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab Definisi dan Singkatan tentang Penjaminan Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dan Bab Definisi dan Singkatan tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Dalam Rangka Penawaran Umum Berkelanjutan.

PENAWARAN UMUM OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA INFORMASI TAMBAHAN INI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL TELAH DIUNGKAPKAN DAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL TERSEBUT TIDAK MENYESATKAN.

PERSEROAN WAJIB MENYAMPAIKAN PERINGKAT TAHUNAN ATAS SETIAP KLASIFIKASI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH KEPADA OJK PALING LAMBAT 10 (SEPULUH) HARI KERJA SETELAH BERAKHIRNYA MASA BERLAKU PERINGKAT TERAKHIR SAMPAI DENGAN PERSEROAN TELAH MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBAN YANG TERKAIT DENGAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH YANG DITERBITKAN, SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR: 49/POJK.04/2020 TANGGAL 11 DESEMBER 2020 TENTANG PEMERINGKATAN EFEK BERSIFAT UTANG DAN/ATAU SUKUK.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	ii
RINGKASAN	xvii
I. PENAWARAN UMUM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA.....	35
III. PERNYATAAN UTANG	38
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	53
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	60
VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN	87
VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN SERTA KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA.....	88
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN	88
B. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA ...	134
VIII. PERPAJAKAN	147
IX. PENJAMINAN EMISI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH.....	148
X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM	150
XI. KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT.....	153
XII. TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI	162
XIII. PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI DAN SUKUK.....	167
XIV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	169

DEFINISI DAN SINGKATAN

- Afiliasi atau Pihak Terafiliasi** : Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam UUPPSK, yaitu:
- a. hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
 - a.1. suami atau istri;
 - a.2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;
 - a.3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;
 - a.4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau
 - a.5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.
 - b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
 - b.1. orang tua dan anak;
 - b.2. kakek dan nenek serta cucu; atau
 - b.3. saudara dari orang yang bersangkutan.
 - c. hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
 - d. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
 - e. hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
 - f. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
 - g. hubungan antara Perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari Perusahaan tersebut.
- Agan Pembayaran** : Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia atau KSEI yang membuat Perjanjian Agan Pembayaran dengan Perseroan yang berkewajiban membantu melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi termasuk Denda (jika ada) kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening untuk dan atas nama Perseroan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Agan Pembayaran.
- Akad Ijarah** : Berarti perjanjian atau kontrak tertulis antara Perseroan dan Wali Amanat yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal, sebagaimana dituangkan dalam Akad Ijarah dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 22 tanggal 28 November 2025 antara Perseroan dan Wali Amanat Sukuk Ijarah, dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, sehubungan dengan pemindahan hak manfaat atas Objek Ijarah dalam waktu tertentu dari Perseroan kepada Wali Amanat sebagai wakil Pemegang Sukuk Ijarah dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas Objek Ijarah.
- Akad Syariah** : Berarti perjanjian atau kontrak tertulis yaitu Akad Ijarah.

APHT	: Berarti Akta Pemberian Hak Tanggungan.
Aset yang Menjadi Dasar Sukuk Ijarah	: Berarti aset yang menjadi dasar penerbitan Sukuk Ijarah maupun selama umur Sukuk Ijarah, sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan Akad Ijarah yang wajib tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal, yang berupa Objek Ijarah.
Bank Kustodian	: Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan OJK untuk menjalankan kegiatan usaha sebagai Kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
BNRI	: Berarti Berita Negara Republik Indonesia
BSD City	: Berarti suatu kawasan pemukiman, komersial (<i>Central Business District/ CBD</i>) dan industri yang dahulunya dikenal sebagai kota mandiri Bumi Serpong Damai yang lokasinya antara lain terdapat di Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, dan Kecamatan Setu di Kota Tangerang Selatan dan Kecamatan Legok, Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Cisauk di Kabupaten Tangerang.
Bunga Obligasi	: Berarti jumlah Bunga Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi, sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan dengan rincian sebagai berikut: Seri A : 5,50% (lima koma lima nol persen) per tahun; Seri B : 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun; Seri C : 6,25% (enam koma dua lima persen) per tahun; dan Seri D : 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun.
Bursa Efek atau BEI	: Berarti pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
Cicilan Imbalan Ijarah	: Berarti sejumlah bagian dari Imbalan Ijarah (<i>Ujrah</i>) yang wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah sebagai imbalan atas hak manfaat Objek Ijarah, yang disewa kembali oleh Perseroan atas dasar Akad Ijarah, yang pembayarannya akan dilakukan pada setiap Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah yaitu: Seri A : 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; dan Seri B : Rp10.400.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun
Daftar Pemegang Rekening	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Obligasi oleh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI yang memuat keterangan antara lain: nama, jumlah kepemilikan Obligasi, status pajak dan kewarganegaraan Pemegang Obligasi berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI dan daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Sukuk Ijarah oleh Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening di KSEI yang memuat keterangan antara lain: nama, jumlah kepemilikan Sukuk Ijarah, status pajak dan kewarganegaraan Pemegang Sukuk Ijarah berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI

- Denda** : Berarti sejumlah dana yang wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi, sebagai akibat adanya keterlambatan kewajiban pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Pokok Obligasi yaitu sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi dari jumlah dana yang terlambat dibayar, yang dihitung secara harian, sejak hari keterlambatan sampai dengan dibayar lunas suatu kewajiban yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.
- Denda Keterlambatan** : Berarti sejumlah dana yang harus dibayarkan oleh Perseroan sebagai akibat dari kelalaian dan keterlambatan Perseroan memenuhi kewajiban pembayaran atau terlambat membayar sehubungan dengan keterlambatan Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah. Besarnya Denda Keterlambatan tersebut 0,1% (nol koma satu persen). Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan tersebut dihitung harian berdasarkan jumlah hari yang terlewat yaitu 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Dana dari Denda keterlambatan tersebut setelah dikurangi dengan kerugian riil (jika ada) yang dialami Pemegang Sukuk Ijarah, apabila terdapat kelebihan akan digunakan sebagai dana sosial dan jika terjadi kekurangan bayar maka harus dibayarkan sesuai dengan jumlah kekurangan bayar yang dimaksud dengan memperhatikan Prinsip Syariah di Pasar Modal.
- Dokumen Emisi** : Berarti Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, Akad Ijarah, Pengakuan Hutang Obligasi, Pengakuan Kewajiban Sukuk Ijarah, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah, Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi, Perjanjian Agen Pembayaran Sukuk Ijarah, Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI, Perjanjian Pendaftaran Sukuk Ijarah di KSEI, Informasi Tambahan, Informasi Tambahan Ringkas, dan dokumen-dokumen lainnya yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah, beserta semua perubahan-perubahannya, penambahan-penambahannya dan/atau pembaruan-pembaruannya.
- Efek** : Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap Derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/atau diperdagangkan di Pasar Modal, sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.
- Efek Syariah** : Berarti Efek sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang mengenai Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya yang:
- akad, cara pengelolaan, kegiatan usaha;
 - aset yang menjadi landasan akad, cara pengelolaan, kegiatan usaha; dan/ atau
 - aset yang terkait dengan Efek dimaksud dan penerbitnya;
- tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal
- Emisi** : Berarti kegiatan Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah oleh Perseroan untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
- Emiten** : Berarti Pihak yang melakukan Penawaran Umum yaitu Perseroan.
- Entitas Anak** : Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi Indonesia.

Force Majeure	: Berarti kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan para pihak, seperti banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang atau huru hara serta wabah penyakit atau epidemi di Indonesia yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan masing-masing pihak untuk memenuhi kewajibannya sampai dengan sebelum efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah
FPPO	: Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi yaitu formulir yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Obligasi.
FPPSI	: Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Sukuk Ijarah yaitu formulir yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Sukuk Ijarah.
Grup	: Berarti Perseroan beserta dengan Entitas Anaknya.
Hari Bursa	: Berarti hari dimana BEI melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan ketentuan-ketentuan BEI tersebut.
Hari Kalender	: Berarti tiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>Gregorian</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
Ijarah	: Perjanjian antara pihak pemberi sewa barang atau pemberi jasa (mu'jir/ajir) dan pihak penyewa atau pengguna jasa (musta'jir) untuk memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu objek Ijarah yang dapat berupa manfaat barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa dan/atau upah (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan objek Ijarah itu sendiri, dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2015 yang digunakan dalam Penerbitan Efek Syariah di Pasar Modal.
Imbalan Ijarah (Ujrah)	: Berarti semua jumlah keseluruhan dana yang wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah sehubungan dengan Emisi berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Emisi ini, yang berupa Cicilan Imbalan Ijarah, dan Sisa Imbalan Ijarah yang harus dibayar oleh Perseroan dari waktu ke waktu selama berlakunya Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
Informasi Tambahan	: Berarti informasi tambahan yang disampaikan Perseroan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Mudharabah, yang akan diumumkan kepada masyarakat sesuai dengan POJK No. 36/2014.
Informasi Tambahan Ringkas	: Berarti ringkasan atas Informasi Tambahan mengenai fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting yang disusun dan diterbitkan oleh perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Sukuk Mudharabah sesuai POJK No. 9/2017.

Jumlah Terutang	: Berarti semua jumlah uang yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi sehubungan dengan Obligasi, termasuk namun tidak terbatas pada jumlah Pokok Obligasi dan Bunga Obligasi serta Denda (jika ada) yang terutang dari waktu ke waktu selama berlakunya Perjanjian Perwaliamentan Obligasi.
Jumlah Kewajiban	: Berarti jumlah uang yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah berdasarkan Perjanjian Perwaliamentan Sukuk Ijarah serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Emisi ini termasuk tetapi tidak terbatas pada Cicilan imbalan ijarah dan sisa imbalan ijarah, serta Denda Keterlambatan Akibat Keterlambatan (jika ada) yang menjadi kewajiban Perseroan dari waktu ke waktu, selama berlakunya Perjanjian Perwaliamentan Sukuk Ijarah.
Kesanggupan Penuh (Full Commitment)	: Berarti bagian penjaminan dari Penjamin Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Sukuk Ijarah dalam Penawaran Umum ini berdasarkan mana Penjamin Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Sukuk Ijarah berjanji dan mengikatkan diri akan menawarkan dan menjual Obligasi dan Sukuk kepada Masyarakat pada Pasar Perdana dan wajib membeli sisa Obligasi dan Sukuk Ijarah yang tidak habis terjual sesuai dengan bagian penjaminan dari masing-masing Penjamin Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Sukuk Ijarah pada tanggal penutupan masa Penawaran Umum, berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo Obligasi/Sukuk Ijarah dalam Rekening Efek yang diterbitkan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek dan konfirmasi tersebut menjadi dasar bagi Pemegang Obligasi/Sukuk Ijarah untuk mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi/Cicilan Imbalan Ijarah, pelunasan Pokok Obligasi/pembayaran kembali Sisa Imbalan Ijarah dan hak-hak lain yang berkaitan dengan Obligasi/Sukuk Ijarah.
Konfirmasi Tertulis Untuk RUPO	: Berarti surat konfirmasi kepemilikan Obligasi/Sukuk Ijarah yang diterbitkan oleh KSEI kepada Pemegang Obligasi/Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening, khusus untuk menghadiri RUPO/RUPSI atau meminta diselenggarakan RUPO/RUPSI, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan KSEI.
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM yang dalam Emisi bertugas sebagai Agen Pembayaran berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi dan Perjanjian Agen Pembayaran Sukuk Ijarah, dan mengadminstrasikan Obligasi dan Sukuk Ijarah berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI dan Perjanjian Pendaftaran Sukuk Ijarah di KSEI.
Kustodian	: Berarti Pihak yang memberi jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan UUPM yang meliputi KSEI, Perusahaan Efek dan Bank Kustodian.
Manajer Penjatahan	: Berarti PT Aldiracita Sekuritas Indonesia yang bertanggung jawab atas penjatahan Obligasi dan Sukuk Ijarah yang ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.

- Masa Penawaran Umum** : Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan Obligasi dan Sukuk Ijarah sebagaimana diatur dalam Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dan Sukuk Ijarah yaitu 2 (dua) Hari Kerja.
- Masyarakat** : Berarti perorangan, baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar wilayah Indonesia, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- Material** : Berarti suatu transaksi sesuai Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha, dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari Ekuitas yang dilakukan dalam 1 (satu) kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu.
- Menkum** : Berarti Menteri Hukum Republik Indonesia (sebelumnya dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia dan/atau nama lainnya).
- Objek Ijarah** : Berarti hak manfaat atas aset tetap (tanah dan bangunan) dengan rincian sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Akad Ijarah yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Ijarah, dimana hak manfaat atas Objek ijarah yang diserahkan tersebut tidak bertentangan dan sesuai dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan dan dengan memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2015.
- Obligasi** : Berarti surat berharga bersifat utang dengan nama Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, dengan jumlah pokok Obligasi sebesar Rp1.250.870.000.000,- (satu triliun dua ratus lima puluh miliar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah), yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Penawaran Umum Berkelanjutan, yang merupakan penerbitan tahap II dari rangkaian Penawaran Umum Berkelanjutan IV, yang terdiri dari:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- dan akan dicatatkan di Bursa Efek serta didaftarkan di KSEI. Jumlah Pokok Obligasi tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pelaksanaan pembelian kembali sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi sesuai dengan ketentuan pada Perjanjian Perwaliamanatan.

Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: Berarti lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah sebagian dengan UUP2SK.
Pemegang Obligasi	: Berarti Masyarakat yang menanamkan dananya ke dalam Obligasi dan memiliki manfaat atas sebagian atau seluruh Obligasi yang disimpan dan diadministrasikan dalam: 1. Rekening Efek pada KSEI; dan/atau 2. Rekening Efek pada KSEI melalui Pemegang Rekening.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI, yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan UUPM dan Peraturan KSEI.
Pemegang Sukuk Ijarah	: Berarti Masyarakat yang menanamkan dananya ke dalam Sukuk Ijarah dan memiliki manfaat atas sebagian atau seluruh Sukuk Ijarah, yang disimpan dan diadministrasikan dalam: a. Rekening Efek pada KSEI; dan/atau b. Rekening Efek pada KSEI melalui Pemegang Rekening.
Pemeringkat	: Berarti PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"), berkedudukan di Jakarta Selatan.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran Obligasi dan Sukuk Ijarah yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Obligasi dan Sukuk Ijarah kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM, peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan lain yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah.
Penawaran Umum Berkelanjutan	: Berarti kegiatan penawaran umum atas Obligasi dan Sukuk Ijarah yang diterbitkan dan ditawarkan secara bertahap oleh Perseroan, sesuai dengan POJK No. 36/2014.
Pengakuan Utang	: Berarti perjanjian sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Utang Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 17 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang.
Pengakuan Kewajiban Sukuk Ijarah	: Berarti perjanjian sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Kewajiban Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 21 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Efek Obligasi dan Sukuk Ijarah	: Berarti pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dan menjamin sesuai dengan bagian masing-masing dengan kesanggupan penuh (<i>full commitment</i>) untuk membeli dan membayar sisa Obligasi dan Sukuk Ijarah yang tidak diambil oleh masyarakat sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, dalam hal ini adalah PT Indo Premier Sekuritas, PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, PT BCA Sekuritas, PT BNI Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Sucor Sekuritas, dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah	: Berarti pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan dan penatalaksanaan Emisi sesuai dengan ketentuan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, yang dalam hal ini adalah PT Indo Premier Sekuritas, PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, PT BCA Sekuritas, PT BNI Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Sucor Sekuritas, dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.
Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.2 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 Tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum sebagaimana dicabut sebagian oleh POJK No. 45/2024.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.7 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
Pernyataan Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai ketentuan UUP2SK dan Peraturan OJK Nomor 45 Tahun 2024, yaitu (i) Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif pada Hari Kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan oleh OJK; atau (ii) dalam hal OJK meminta perubahan dan/atau tambahan informasi dari Perseroan dalam jangka waktu 20 Hari Kerja tersebut di atas, maka penghitungan waktu untuk efektifnya Pernyataan Pendaftaran dihitung sejak tanggal diterimanya perubahan dan/atau tambahan informasi dimaksud.
POJK No. 3/2018	: Berarti Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2018 tentang Perubahan atas POJK No. 18/2015 tentang Penerbitan dan Persyaratan Sukuk.
POJK No. 7/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
POJK No. 15/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2015 tentang Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal.
POJK No. 17/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 18 /2015	: Berarti Peraturan OJK No. 18/POJK.04/2015 tentang Penerbitan dan Persyaratan Sukuk sebagaimana telah diubah dengan <i>juncto</i> Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2018 tanggal 26 Maret 2018.
POJK No. 19/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 19/POJK.04/2020 tentang Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Sebagai Wali Amanat.
POJK No. 20/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
POJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No. 35/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 36/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 36/POJK.04/2014 tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
POJK No. 42/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No. 45/2024	: Berarti Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik.

POJK No. 49/2020	: berarti Peraturan OJK No. 49/POJK.04/2020 tentang Pemeringkatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
POJK No. 53/ 2015	: Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 53/POJK.04/2015 tentang Akad yang Digunakan dalam Penerbitan Efek Syariah di Pasar Modal.
POJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi	: Berarti Akta Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 18 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan KSEI.
Perjanjian Agen Pembayaran Sukuk Ijarah	: Berarti Akta Perjanjian Agen Pembayaran Sukuk Ijarah Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 23 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan KSEI.
Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI	: Berarti Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI dengan No. SP-130/OBL/KSEI/1125 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, antara Perseroan dan KSEI.
Perjanjian Pendaftaran Sukuk Ijarah di KSEI	: Berarti Perjanjian Pendaftaran Sukuk Ijarah di KSEI dengan No. SP-062/SKK/KSEI/1125 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, antara Perseroan dan KSEI.
Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi	: Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 19 tanggal 28 November 2025 dibuat di hadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.
Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah	: Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 24 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah.
Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi	: Berarti Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 16 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan Wali Amanat.
Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah	: Berarti Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 20 tanggal 28 November 2025 dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, antara Perseroan dan Wali Amanat.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik.
Perseroan	: Berarti badan hukum yang akan melakukan Emisi yang dalam hal ini adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Indonesia.
Persetujuan Prinsip	: Berarti persetujuan yang telah diberikan Bursa Efek Indonesia atas permohonan pencatatan Obligasi dan Sukuk Ijarah dari Perseroan berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek No. S-08281/BEI. PP2/07-2025 tanggal 16 Juli 2025 diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia.

- Perusahaan Asosiasi** : Berarti perusahaan di mana Perseroan mempunyai pengaruh yang signifikan, namun tidak mempunyai pengendalian atau pengendalian bersama, melalui partisipasi dalam pengambilan keputusan atas kebijakan finansial dan operasional Perusahaan.
- Perusahaan Efek** : Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pasar Modal.
- Pihak Berelasi** : Berarti, sesuai dengan PSAK 7, adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas tertentu dalam menyiapkan laporan keuangannya
- a) Orang atau anggota keluarga terdekat terkait entitas pelapor jika orang tersebut:
 - memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor; atau
 - personal manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor
 - b) Suatu entitas terkait dengan entitas pelapor jika (salah satu);
 - Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama.
 - Suatu entitas adalah Perusahaan asosiasi atau ventura bersama bagi entitas lain (atau Perusahaan asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha dimana entitas lain tersebut adalah anggotanya kelompok usaha, dimana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah Perusahaan asosiasi dari entitas ketiga.
 - Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam butir (a).
 - Orang yang diidentifikasi dalam butir (a) (i) memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas atau anggota manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- Prinsip Syariah di Pasar Modal** : Berarti prinsip hukum Islam dalam kegiatan syariah di Pasar Modal berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, sepanjang fatwa dimaksud tidak bertentangan dengan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2015 dan/atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan lainnya yang didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025** : Berarti Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025.
- Rekening Efek** : Berarti rekening yang memuat catatan posisi Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah dan/atau dana milik Pemegang Obligasi dan/atau Pemegang Sukuk Ijarah yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani dengan Pemegang Obligasi dan/atau Pemegang Sukuk Ijarah.
- RUPO** : Berarti Rapat Umum Pemegang Obligasi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- RUPS** : Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan yang terkait.

RUPSI	: Berarti Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
Satuan Pemindahbukuan	: Berarti satuan jumlah Obligasi dan Sukuk Ijarah yang dapat dipindahbukukan dari satu Rekening Efek ke Rekening Efek lainnya, yaitu senilai Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya.
Satuan Perdagangan	: Berarti satuan jumlah Obligasi dan Sukuk Ijarah yang diperdagangkan, yaitu senilai Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.
Sertifikat Jumbo Obligasi	: Berarti bukti penerbitan Obligasi yang disimpan dalam Penitipan Kolektif KSEI yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening.
Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah	: Berarti bukti penerbitan Sukuk Ijarah yang disimpan dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening.
SHGB	: Berarti Sertifikat Hak Guna Bangunan.
SHT	: Berarti Sertifikat Hak Tanggungan.
Sukuk	: Berarti Efek Syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi atas aset yang mendasarinya, yang dapat berupa: a. kepemilikan aset berwujud tertentu; b. nilai manfaat dan jasa atas aset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu; c. jasa yang sudah ada maupun akan ada; d. aset proyek tertentu; dan/atau kegiatan yang sudah ditentukan.
Sukuk Ijarah	: Berarti surat berharga dalam bentuk Sukuk dengan Akad Ijarah, dengan nama Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, dengan jumlah Sisa Imbalan Ijarah sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Penawaran Umum Berkelanjutan, yang merupakan penerbitan tahap II dari rangkaian Penawaran Umum Berkelanjutan II, yang terdiri dari: - 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. - 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. dan akan dicatatkan di Bursa Efek serta didaftarkan di KSEI. Jumlah Sisa Imbalan Ijarah tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pembayaran kembali Sisa Imbalan Ijarah masing-masing Seri Sukuk Ijarah sebagai pembayaran kembali Sukuk Ijarah sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah berdasarkan persyaratan yang diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
Sukuk Ijarah Berkelanjutan	: Berarti Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai, yang akan ditawarkan oleh Penjamin Emisi Efek kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Berkelanjutan dengan target dana yang akan dihimpun sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah).

Tanggal Distribusi	: Berarti tanggal penyerahan Sertifikat Jumbo Obligasi dan/atau Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah hasil Penawaran Umum kepada KSEI yang dilakukan secara elektronik.
Tanggal Emisi	: Berarti tanggal distribusi Obligasi dan Sukuk Ijarah ke dalam Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah berdasarkan penyerahan Sertifikat Jumbo Obligasi dan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterima KSEI dari Perseroan yang juga merupakan Tanggal Pembayaran.
Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi	: Berarti tanggal jatuh tempo seluruh Pokok Obligasi yang wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening, dengan memperhatikan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi yaitu 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.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal-tanggal jatuh tempo pembayaran Bunga Obligasi dan Cicilan Imbalan Ijarah kepada Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah yang berhak, yang ditentukan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening melalui Agen Pembayaran dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Sukuk Ijarah.
Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah	: Berarti tanggal jatuh tempo dan dapat ditagihnya seluruh Sisa Imbalan Ijarah yang wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening, dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah yaitu tanggal 17 Desember 2032 untuk Sukuk Ijarah Seri A dan 17 Desember 2035 untuk Sukuk Ijarah Seri B.
Tanggal Penjatahan	: Berarti tanggal dilakukannya penjatahan Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah, yaitu selambat-lambatnya pada 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.
Tim Ahli Syariah	: Berarti pihak memiliki izin Ahli Syariah Pasar Modal dari OJK yang bertanggungjawab terhadap kesyariahan Sukuk Mudrarabah yang diterbitkan oleh Perseroan berdasarkan Surat Rekomendasi dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor No. U-0217/DSN-MUI/III/2025 tentang Rekomendasi Penunjukan Tim Ahli Syariah tanggal 25 Maret 2025.
UUPM	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, yang diterbitkan dalam Lembaran Negara No. 64 Tahun 1995 Tambahan No. 3608 sebagaimana diubah sebagian dengan UUP2SK.
UUPT	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang diterbitkan dalam Lembaran Negara No. 106 Tahun 2007 Tambahan No. 4756, sebagaimana telah diubah sebagian dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
UUP2SK	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
Wali Amanat	: Berarti PT Bank KB Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka berkedudukan di Jakarta yang ditunjuk oleh Perseroan sebagai Wali Amanat sesuai dengan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

DAFTAR SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

No.	Singkatan	Nama Perusahaan
1.	ACS	PT Adiluhur Cahaya Semesta
2.	API	PT Aplikasi Properti Indonesia
3.	AGB	PT Anekagriya Buminusa
4.	AMSLD	PT AMSL Delta Mas
5.	AMSLI	PT AMSL Indonesia
6.	BST	PT Berkah Samudra Tirtamas
7.	BIA	PT Bumi Indah Asri
8.	BDD	PT BSD Diamond Development
9.	BKS-PP	Badan Kerjasama Pasar Pagi – ITC Mangga Dua
10.	BMGA	PT Bumi Megah Graha Asri
11.	BMGU	PT Bumi Megah Graha Utama
12.	BMS	PT Binamaju Mitra Sejati
13.	BMSD	PT Bumi Samarinda Damai
14.	BPM	PT Bumi Paramudita Mas
15.	BPW	PT Bumi Parama Wisesa
16.	BISD	PT Bintaro Serpong Damai
17.	BSS	PT Bumi Sentra Selaras
18.	BWJ	PT Bumi Wisesa Jaya
19.	CTJ	PT Citraagung Tirta Jatim
20.	CMP	PT Centranusa Majupermai
21.	DDD	PT Duti Diamond Development
22.	DCP	PT Duta Cakra Pesona
23.	DIG	PT Damai Indah Golf Tbk.
24.	DKP	PT Duta Karya Propertindo
25.	DMM	PT Duta Mita Mas
26.	DRP	PT Dwigunatama Rintisprima
27.	DLS	PT Dwikarya Langgengsukses
28.	DSM	PT Duta Semesta Mas
29.	DUTI	PT Duta Pertiwi Tbk
30.	EAN	PT Elang Andalan Nusantara
31.	GDW	PT Grahadipta Wisesa
32.	GSU	PT Garwita Sentra Utama
33.	GPC	Global Prime Capital Pte. Ltd.
34.	GPT	Global Prime Treasury Pte. Ltd.
35.	IIE	PT Indonesia International Expo
36.	IIG	PT Indonesia Internasional Graha
37.	IKP	PT Itomas Kembangan Perdana
38.	ISP	PT Inti Sarana Papan
39.	ITF	PT Inter Trans Teman Futura
40.	KBG	PT Karawang Bukit Golf
41.	KGA	PT Kanaka Grahaasri
42.	KII	PT Keikyu Itomas Indonesia
43.	KPD	PT Kembangan Permai Development
44.	KBM	PT Kharisma Buana Mandiri
45.	KSP	PT Kurniasubur Permai
46.	KSM	PT Kurnia Sinergi Mas
47.	LPL	PT Laksya Prima Lestari
48.	MCG	PT Mustika Candraguna
49.	MIMU	PT Mitrakarya Multiguna

No.	Singkatan	Nama Perusahaan
50.	MSI	PT Multiraya Sinarindo
51.	MKS	PT Mustika Karya Sejati
52.	MNC	PT Mekanusa Cipta
53.	MOC	PT Matra Olahcipta
54.	MSP	PT Misaya Properindo
55.	PAP	PT Putra Alvita Pratama
56.	PCP	PT Pastika Candra Pertiwi
57.	PIM	PT Plaza Indonesia Mandiri
58.	PLC	PT Panca Lambang Cipta
59.	PMS	PT Perwita Margasakti
60.	PMP	PT Phinisi Multi Properti
61.	PMU	PT Prestasi Mahkota Utama
62.	PPK	PT Putra Prabukarya
63.	PPU	PT Pangeran Plaza Utama
64.	PRS	PT Prima Sehati
65.	PSA	PT Puri Surya Abadi
66.	PSP	PT Praba Selaras Pratama
67.	PTW	PT Putra Tirta Wisata
68.	PZN	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
69.	RIKS	PT Rimba Kreasi Swasa
70.	ROR	PT Royal Oriental
71.	RUKS	PT Ruby Karya Sejahtera
72.	SDW	PT Sahabat Duta Wisata
73.	SKW	PT Sahabat Kota Wisata
74.	SSW	PT Saka Surya Wisesa
75.	SKI	PT Saptakreasi Indah
76.	SPE	PT Saranapapan Ekasejati
77.	SCL	PT Satwika Cipta Lestari
78.	SMM	PT Serpong Mas Media
79.	SMTE	PT Serpong Mas Telematika
80.	SAI	PT Sinar Artotel Indonesia
81.	SME	PT Sinar Mas Eka
82.	SMI	PT Sinar Medikamas Invesindo
83.	SMMA	PT Sinar Mitbana Mas
84.	SMMI	PT Sinar Mas Intermoda
85.	SMT	PT Sinar Mas Teladan
86.	SPM	PT Sinar Pertiwi Megah
87.	SBM	PT Sentra Berkat Maju
88.	SSL	PT Sentra Selaras Lestari
89.	STU	PT Sentra Talenta Utama
90.	SMW	PT Sinar Mas Wisesa
91.	SHM	PT Sinar Hankyu Hanshin Mas
92.	SUM	PT Sinar Usaha Marga
93.	SUMT	PT Sinar Usaha Mahitala
94.	SWEK	PT Sinarwijaya Ekapratista
95.	SWL	PT Sinarwisata Lestari
96.	SWP	PT Sinarwisata Permai
97.	SMS	PT Sumber Makmur Semesta
98.	SIW	PT Surya Inter Wisesa
99.	SMDM	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
100.	SBU	PT Syandana Berkat Usaha

No.	Singkatan	Nama Perusahaan
101.	TSA	PT Tajur Surya Abadi
102.	TBS	PT Trans Bumi Serbaraja
103.	TSG	PT Tuwuh Sasana Garjito
104.	WMS	PT Wahana Mitra Swasa
105.	WPR	PT Wijaya Pratama Raya
106.	WSU	PT Wahana Swasa Utama

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Informasi Tambahan ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

1. KETERANGAN SINGKAT TENTANG 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 ini 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.

Kegiatan Usaha

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, kegiatan usaha utama Perseroan adalah menjalankan usaha dalam real estat yang dimiliki sendiri atau disewa; periklanan; aktivitas taman bertema atau taman hiburan lainnya; penampungan, penjernihan, dan penyaluran air minum; dan konstruksi bangunan sipil pengolahan air bersih.

Prospek usaha

Kuatnya permintaan di tahun 2024 didukung oleh insentif PPNDTP yang telah digulirkan pemerintah hingga akhir 2025, merupakan tanda bahwa industri properti masih memiliki peluang besar di tahun mendatang. Survei lembaga riset properti, Knight Frank Indonesia, menemukan bahwa responden yakin sektor properti masih akan tumbuh, khususnya sektor hunian, properti hijau, pariwisata dan kota metropolitan. Di sisi lain, Perseroan akan terus waspada dengan beberapa tantangan yang bisa menghambat pertumbuhan properti tahun ini. Beberapa isu, seperti pelemahan daya beli segmen menengah, tingginya harga tanah dan kenaikan suku bunga diprediksi akan menjadi tantangan yang harus dihadapi oleh industri. Strategi Perseroan tetap fokus pada pangsa pasar yang telah dikenal baik, diversifikasi terencana, peningkatan stabilitas melalui pendapatan berulang, mempertahankan landbank yang cukup, tetap terbuka terhadap peluang-peluang segmen baru dalam properti, serta kolaborasi

dengan mitra-mitra strategis. Perseroan yakin dengan strategi ini, Perseroan mampu menghadapi tantangan ke depan dan mencapai target-target yang telah ditetapkan.

2. KETERANGAN TENTANG PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Nama Obligasi	: Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (“ Obligasi ”).
Target Dana PUB Obligasi IV	: Sebesar Rp2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah).
Jumlah Pokok Obligasi, Jangka Waktu, dan Tingkat Bunga Obligasi Tahap II	: Jumlah Pokok Obligasi yang akan diterbitkan sebesar Rp1.250.870.000.000,- (satu triliun dua ratus lima puluh miliar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah), yang terbagi dalam 4 (empat) seri, dengan ketentuan: 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.
Harga Penawaran	: 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi.
Satuan Perdagangan	: Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.
Satuan Pemindahbukuan	: Rp1,- (satu Rupiah).
Pembayaran Bunga Obligasi	: Triwulanan.
Jaminan	: Obligasi 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.
Penyisihan Dana Pelunasan Obligasi (<i>Sinking Fund</i>)	: Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana pelunasan Pokok Obligasi dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Emisi sesuai dengan rencana penggunaan dana.

- Hak Senioritas atas Utang : Hak Pemegang Obligasi adalah paripassu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada.
- Pembelian Kembali : Pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Perseroan dapat melakukan pembelian kembali untuk sebagian atau seluruh Obligasi sebelum Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi. Perseroan mempunyai hak untuk memberlakukan pembelian kembali tersebut untuk dipergunakan sebagai pelunasan Obligasi atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pembatasan-Pembatasan dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan (*covenants*) : Keterangan mengenai pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban Perseroan sehubungan dengan penerbitan Obligasi ini diatur sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan diuraikan dalam Bab I Penawaran Umum Berkelanjutan.
- Wali Amanat : PT Bank KB Indonesia Tbk

Keterangan selengkapnya mengenai Penawaran Umum Obligasi ini dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan ini.

3. KETERANGAN TENTANG PENAWARAN UMUM SUKUK IJARAH

- Nama Sukuk Ijarah : Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 (“**Sukuk Ijarah**”).
- Target Dana PUB Sukuk Ijarah II : Sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah).
- Jumlah Sisa Imbalan Ijarah, Jangka Waktu, dan Cicilan Imbalan Ijarah Tahap II : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang akan diterbitkan Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri, dengan ketentuan:
- 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.
- Harga Penawaran : 100% (seratus persen) dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah.
- Satuan Perdagangan : Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.
- Satuan Pemindahbukuan : Rp1,- (satu Rupiah).
- Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah : Triwulanan.

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.
Penyisihan Dana Pelunasan Obligasi (<i>Sinking Fund</i>)	: Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk Sukuk Ijarah ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini sesuai dengan rencana penggunaan dana.
Hak Senioritas atas Utang	: Hak Pemegang Sukuk Ijarah adalah paripassu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun di kemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada.
Pembelian Kembali	: Pembelian kembali Sukuk Ijarah baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Perseroan dapat melakukan pembelian kembali untuk sebagian atau seluruh Sukuk Ijarah sebelum Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah. Perseroan mempunyai hak untuk memberlakukan pembelian kembali tersebut untuk dipergunakan sebagai pelunasan Sukuk Ijarah atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Pembatasan-Pembatasan dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan (<i>covenants</i>)	: Keterangan mengenai pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban Perseroan sehubungan dengan penerbitan Sukuk Ijarah ini diatur sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan diuraikan dalam Bab I Penawaran Umum Berkelanjutan.
Wali Amanat	: PT Bank KB Indonesia Tbk

Keterangan selengkapnya mengenai Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan ini.

4. HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

Sesuai dengan Peraturan OJK No.7/POJK.04/2017 dan Peraturan OJK No.49/POJK.04/2020, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("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:

^{id} AA	^{id} AA _(sy)
(Double A)	(Double A Syariah)

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

5. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana Hasil Penawaran Umum Obligasi

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

1. Sebesar Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas sebagian pokok yang timbul dari penggunaan fasilitas *term loan* dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("**Bank BTN**") berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 49 tanggal 25 Oktober 2021, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang ("**Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN adalah sebagai berikut:

- Perjanjian pinjaman : Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN
- Pemberi pinjaman : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- Sifat hubungan Afiliasi : Tidak terafiliasi
- Nilai fasilitas : Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman (per 30 November 2025) : Rp1.375.000.000.000 (satu triliun tiga ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan : Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah)
- Sisa pokok pinjaman setelah pembayaran : Rp318.771.850.000 (tiga ratus delapan belas miliar tujuh ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Tingkat suku bunga : 7,00%
- Penggunaan Dana : *Corporate General Purposes* untuk kebutuhan investasi dan operational Perseroan sesuai rencana bisnis Perusahaan di luar pembebasan dan pematangan tanah.
- Jatuh tempo : 25 Oktober 2028
- Rencana pelunasan : Kuartal pertama tahun 2026
- Prosedur pelunasan : Pelunasan dipercepat
- Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga : Kas internal Perseroan

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

2. Sebesar Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas seluruh sisa pokok yang timbul dari penggunaan fasilitas *term loan* dari Bank Permata berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 03 tanggal 9 September 2021, dibuat di hadapan Sury Wijaya, SH, MKn, Notaris di Kota Tangerang Selatan, sebagaimana telah diubah dengan (a) Addendum Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Addendum Ketentuan Khusus) No. 01 tanggal 3 Maret 2022, di buat di hadapan Sury Wijaya, SH, MKn, Notaris di Tangerang Selatan, (b) Addendum Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/22/182/ADD/CG4 tanggal 7 April 2022 ("**Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata adalah sebagai berikut:

- Perjanjian pinjaman : Perjanjian 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 pokok pinjaman (per 30 November 2025) : Rp234.375.000.000 (dua ratus tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Kas Perseroan pada Desember 2025 : Rp46.875.000.000 (empat puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Dana Obligasi Tahap II : Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah)
- Sisa pokok pinjaman setelah pelunasan dengan menggunakan Dana Obligasi Tahap II : nihil
- Tingkat suku bunga : 7,00%
- Penggunaan Dana : Pembayaran kembali utang obligasi Perseroan yang telah jatuh tempo pada tanggal 16 Juni 2021.
- Jatuh tempo : 27 Desember 2026
- Rencana pelunasan : Kuartal pertama tahun 2026
- Prosedur pelunasan : Pelunasan dipercepat.
- Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga : Kas internal Perseroan

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

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.

Keterangan lebih lanjut mengenai Rencana Penggunaan Dana Obligasi dan Sukuk Ijarah dapat dilihat pada Bab II Informasi Tambahan ini.

6. STRUKTUR PERMODALAN

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, struktur permodalan Perseroan tidak mengalami perubahan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15, tanggal 21 September 2020, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0393269 tanggal 1 Oktober 2020, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkum No. AHU-0165119.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 1 Oktober 2020 dan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, adalah 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
Saham dalam Portepel	18.828.634.188	1.882.863.418.800	-

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BS/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 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 (dan dilakukan pengkinian atas informasi pemilik manfaat tersebut pada AHU Online pada tanggal 8 Desember 2025), serta sebagaimana telah dilaporkan Perseroan kepada OJK berdasarkan Surat Perseroan No. 008/IR-CS/BS/XII/2023 tanggal 13 Januari 2023, yang menyatakan bahwa Pemilik Manfaat Perseroan adalah Margaretha Nathalia Widjaja.

Berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, jumlah kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan per tanggal 30 November 2025 adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jabatan	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	Persentase %
1.	Muktar Widjaja	Presiden Komisaris	106.210.500	10.621.050.000	0,50
2.	Michael Jackson Purwanto Widjaja	Wakil Presiden Direktur	13.123.100	1.312.310.000	0,06
3.	Syukur Lawigena	Direktur	1.400.000	140.000.000	0,01
4.	Liauw, Herry Hendarta	Direktur	700.000	70.000.000	0*)
	Jumlah		121.433.600	12.143.360.000	0,57

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BS/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025.

7. 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 (tidak diaudit). 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 ("IAP") 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, yang seluruhnya tidak tercantum dalam Informasi Tambahan ini.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(disajikan dalam Rupiah)

Uraian	30 September*	31 Desember	
	2025	2024	2023
Total Aset Lancar	31.628.490.729.348	30.653.815.237.807	29.184.880.479.408
Total Aset Tidak Lancar	45.771.588.829.053	45.369.533.649.039	37.642.768.006.985
Total Aset	77.400.079.558.401	76.023.348.886.846	66.827.648.486.393
Total Liabilitas Jangka Pendek	11.038.435.975.543	14.333.486.036.630	11.897.714.398.814
Total Liabilitas Jangka Panjang	15.037.150.115.674	14.370.534.696.212	13.728.347.883.901
Total Liabilitas	26.075.586.091.217	28.704.020.732.842	25.626.062.282.715
Total Ekuitas	51.324.493.467.184	47.319.328.154.004	41.201.586.203.678
Total 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)

Uraian	30 September*	31 Desember	
	2025	2024	2023
Pendapatan usaha	8.762.781.215.501	10.067.006.558.505	13.796.572.148.837
Beban usaha	3.414.468.265.294	3.008.528.819.169	4.347.479.661.584
Laba usaha	2.134.808.176.690	3.582.387.398.578	4.468.905.803.578
Penghasilan (beban) lain-lain – bersih	(911.287.843.666)	(697.609.273.286)	128.246.534.261
Laba periode berjalan	1.472.603.027.509	3.112.990.452.112	4.917.670.536.213
Jumlah penghasilan komprehensif	1.528.764.838.359	3.101.270.752.756	4.917.573.874.911
Laba per saham - Dasar (Rupiah penuh)	65,20	129,20	208,43
			93,02

*tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024*	2023
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(1.030.608.911.636)	1.299.036.645.545	916.030.528.262
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	251.578.662.215	(1.490.054.268.546)	(2.715.094.311.001)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	639.219.108.554	(1.169.109.991.642)	1.232.882.557.199

*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	13,05%	13,76%	2,81%
Total Liabilitas	5,86%	12,01%	-4,93%
Total Ekuitas	17,09%	14,85%	8,30%

KETERANGAN	30 September*	31 Desember	
	2025	2024	2023
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: Rp 4.064.760.247.838) 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 dalam Perjanjian Utang

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

8. KETERANGAN TENTANG EFEK BERSIFAT UTANG YANG BELUM DILUNASI

Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, rincian efek bersifat utang yang belum dilunasi adalah sebagai berikut:

No	Nama Obligasi	Jumlah Penerbitan (Rp)	Jumlah Terhutang (Rp)	Peringkat	Tingkat Bunga	Tanggal Penerbitan	Jangka Waktu	Jatuh Tempo
1	Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 Seri B	252.750.000	252.750.000	AA _{id} (Double A)	7,75%	7 April 2022	5 tahun	7 April 2027
2	Sukuk Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 Seri B	136.500.000	136.500.000	AA _{id} (_{sy}) (Double A Syariah)	7,75%	7 April 2022	5 tahun	7 April 2027
3	Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri A	37.500.000	37.500.000	AA _{id} (Double A)	6,00%	23 September 2025	3 tahun	23 September 2028
4	Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri B	162.500.000	162.500.000	AA _{id} (Double A)	6,50%	23 September 2025	5 tahun	23 September 2030
5	Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri C	300.000.000	300.000.000	AA _{id} (Double A)	6,75%	23 September 2025	7 tahun	23 September 2032
6	Sukuk Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri A	50.000.000	50.000.000	AA _{id} (_{sy}) (Double A Syariah)	6,00%	23 September 2025	3 tahun	23 September 2028
7	Sukuk Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri B	150.000.000	150.000.000	AA _{id} (_{sy}) (Double A Syariah)	6,50%	23 September 2025	5 tahun	23 September 2030
8	Sukuk Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 Seri C	300.000.000	300.000.000	AA _{id} (_{sy}) (Double A Syariah)	6,75%	23 September 2025	7 tahun	23 September 2032
Total		1.389.250.000	1.389.250.000					

9. KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK, ENTITAS ANAK TIDAK LANGSUNG, ENNTITAS ASOSIASI, DAN VENTURA BERSAMA

Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan saham pada 26 Entitas Anak yang dimiliki secara langsung, 48 Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung, serta 29 Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
KEPEMILIKAN LANGSUNG								
1	PT Duta Pertiwi Tbk	Jakarta	Perumahan	1984	2010	92,38%	19,96%	Beroperasi
2	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	Jakarta	Perumahan	1993	2024	98,97%	2,09%	Beroperasi
3	PT Trans Bumi Serbaraja	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol	2022	2016	95,00%	0,84%	Beroperasi
4	PT Duta Cakra Pesona	Tangerang	Perkantoran	2017	2014	59,99%	1,35%	Beroperasi
5	PT Sinar Mas Teladan	Jakarta	Perkantoran	1988	2010	72,68%	0,67%	Beroperasi
6	PT Sinar Mas Wisesa	Balikpapan	Perumahan	1986	2010	54,99%	2,31%	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
7	PT Surya Inter Wisesa	Tangerang	-	-	2012	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
8	PT Bumi Pamarudita Mas	Surabaya	-	-	2011	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
9	PT Bumi Indah Asri	Tangerang	Investasi	2017	2014	99,99%	5,36%	Beroperasi
10	Global Prime Capital Pte., Ltd.	Singapore	Investasi	2015	2015	100,00%	0,00%	Beroperasi
11	PT Praba Selaras Pratama	Tangerang	Investasi	2015	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
12	PT Sinar Pertiwi Megah	Tangerang	Investasi	2022	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
13	PT Pastika Candra Pertiwi	Tangerang	Investasi	-	2013	99,99%	0,01%	Belum beroperasi
14	PT Garwita Sentra Utama	Tangerang	Sewa	2014	2013	99,99%	0,24%	Beroperasi
15	PT Sentra Selaras Lestari	Tangerang	Investasi	2014	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
16	PT Bumi Sentra Selaras	Surabaya	-	-	2014	0,01%	0,00%	Belum beroperasi
17	PT Sinar Usaha Marga	Palembang	-	-	2012	0,00057%	0,00%	Belum beroperasi
18	PT Sentra Talenta Utama	Tangerang	Investasi	2012	2012	99,99%	0,00%	Beroperasi
19	PT Bumi Wisesa Jaya	Tangerang	Investasi	2015	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
20	PT Sinar Usaha Mahitala	Tangerang	-	-	2012	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
21	PT Sinar Mas Intermoda	Tangerang	-	-	2021	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
22	PT Wahana Swasa Utama	Tangerang	Investasi	2022	2015	99,99%	0,00%	Beroperasi
23	PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	Tangerang	Perumahan	-	2025	51,00%	0,00%	Belum beroperasi
24	PT Satwika Cipta Lestari	Tangerang	Transportasi	2020	2015	99,99%	0,03%	Beroperasi
25	PT Sumber Makmur Semesta	Tangerang	-	-	2015	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
26	PT Laksya Prima Lestari	Tangerang	-	-	2015	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
KEPEMILIKAN TIDAK LANGSUNG								
1	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Perumahan	1994	2004	49,44%	5,69%	Beroperasi
2	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	2015	2005	92,38%	1,82%	Beroperasi
3	PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan	2016	2004	75,74%	0,00%	Belum beroperasi
4	PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel	2007	2013	68,28%	1,24%	Beroperasi
5	PT Itomas Kembangan Perdana	Jakarta	Perumahan	2015	2014	39,28%	1,05%	Beroperasi
6	PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan	1997	1994	92,38%	1,61%	Beroperasi
7	PT Kurniasubur Permai	Cibubur	Perumahan	2021	1996	92,38%	0,00%	Beroperasi
8	PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran	1997	1994	68,46%	2,56%	Beroperasi
9	PT Kembangan Permai Development	Jakarta	Perumahan	2005	2005	73,90%	0,00%	Beroperasi
10	PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan	1997	1996	92,38%	1,47%	Beroperasi
11	PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan	1997	1996	92,38%	1,50%	Beroperasi
12	PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan	1997	1995	92,38%	0,00%	Beroperasi
13	PT Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel	1994	1993	92,38%	0,00%	Dormant
14	PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	1996	92,38%	0,00%	Belum beroperasi
15	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan	1991	1990	92,38%	0,11%	Beroperasi
16	PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan	2004	2004	71,57%	0,02%	Beroperasi
17	PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan	1995	1993	92,38%	0,14%	Beroperasi
18	PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan	1999	1997	92,38%	0,01%	Beroperasi
19	PT Saranapapan Ekasejati	Cipanas	Perumahan	1994	1993	92,38%	0,00%	Beroperasi
20	PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan	1994	1995	92,38%	0,65%	Beroperasi
21	PT Putra Tirta Wisata	Bekasi	Arena rekreasi	2015	2013	49,28%	0,02%	Beroperasi
22	PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan	1997	1995	92,38%	0,00%	Beroperasi
23	PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan	1994	1993	92,38%	0,00%	Beroperasi
24	PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel	1996	1990	92,38%	0,00%	Dormant
25	PT Duta Karya Propertindo	Jakarta	-	-	1997	46,19%	0,00%	Belum beroperasi
26	PT Centranusa Majupermai	Jakarta	Investasi dan perumahan	1997	2024	98,97%	0,06%	Beroperasi
27	PT Tajur Surya Abadi	Jakarta	Perumahan	2012	2024	66,31%	0,62%	Beroperasi
28	PT Inti Sarana Papan	Jakarta	-	-	2024	98,97%	0,00%	Belum beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
29	PT Saptakreasi Indah	Jakarta	Hotel	1994	2024	98,97%	0,00%	Dormant
30	PT Multiraya Sinarindo	Jakarta	Perumahan	2004	2024	98,97%	0,00%	Beroperasi
31	Global Prime Treasury Pte., Ltd.	Singapore	Jasa keuangan lainnya	2015	2015	100,00%	0,00%	Beroperasi
32	PT Mustika Candraguna	Jakarta	Perumahan	2017	2012	72,66%	0,00%	Beroperasi
33	PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	-	-	2012	35,74%	0,00%	Belum beroperasi
34	PT Grahadipta Wisesa	Surabaya	-	-	2011	54,99%	0,00%	Belum beroperasi
35	PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen	2018	2016	54,99%	5,24%	Beroperasi
36	PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen	2014	2014	54,99%	0,12%	Beroperasi
37	PT Inter Trans Teman Futura	Tangerang	-	-	2023	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
38	PT Phinisi Multi Properti	Makassar	-	-	2014	68,00%	0,01%	Belum beroperasi
39	PT Serpong Mas Media	Tangerang	-	-	2020	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
40	PT Sinar Medikamas Invesindo	Tangerang	-	2016	2016	99,99%	0,00%	Beroperasi
41	PT Berkah Samudra Tirtamas	Tangerang	Pengelolaan air	2024	2022	99,99%	0,31%	Beroperasi
42	PT Wahana Mitra Swasa	Tangerang	-	-	2022	80,00%	0,00%	Belum beroperasi
43	PT Kurnia Sinergi Mas	Cibubur	-	-	2024	51,00%	0,00%	Belum beroperasi
44	PT Panca Lambang Cipta	Bekasi	-	-	2021	49,24%	0,00%	Belum beroperasi
45	PT Dwigunatama Rintisprima	Jakarta	Perumahan	1994	2024	49,49%	0,06%	Beroperasi
46	PT Dwikarya Langgengsukses	Jakarta	Perumahan	2009	2024	49,49%	0,02%	Beroperasi
47	PT Kharisma Buana Mandiri	Jakarta	Jasa	2011	2024	49,49%	0,01%	Beroperasi
48	PT Puri Surya Abadi	Jakarta	Perumahan	-	2024	66,31%	0,00%	Belum beroperasi
Asosiasi/JV								
1	PT Matra Olahcipta	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan	2002	2002	50,00%	-	Beroperasi
2	PT Plaza Indonesia Mandiri	Jakarta	Pusat perbelanjaan dan hotel	2019	2019	48,48%	-	Beroperasi
3	PT Citraagung Tirta Jatim	Surabaya	Pusat perbelanjaan	2006	2006	40,00%	-	Beroperasi
4	PT Sahabat Kota Wisata	Cibubur	Pusat perbelanjaan	2021	2018	40,00%	-	Beroperasi
5	PT Sahabat Duta Wisata	Bekasi	Pusat perbelanjaan	2022	2019	40,00%	-	Beroperasi
6	DIRE Simas Plaza Indonesia	Jakarta	Investasi	2019	2019	38,83%	-	Beroperasi
7	PT AMSL Delta Mas	Cikarang	Pusat perbelanjaan	2024	2013	33,00%	-	Beroperasi
8	PT AMSL Indonesia	Tangerang	Pusat perbelanjaan	2015	2012	33,00%	-	Beroperasi
9	PT Adiluhur Cahaya Semesta	Tangerang	-	-	2024	30,00%	-	Belum beroperasi
10	PT Karawang Bukit Golf	Karawang	Golf	1996	2017	27,23%	-	Beroperasi
11	PT Binamaju Mitra Sejati	Surabaya	Perumahan	2003	2003	25,50%	-	Beroperasi
12	PT Aplikasi Properti Indonesia	Tangerang	Portal web dan platform digital	-	2023	25,00%	-	Belum beroperasi
13	PT Tuwuh Sasana Garjito	Tangerang	Sewa ruangan kantor	2020	2023	11,00%	-	Beroperasi
14	PT Sinar Mas Eka	Jakarta	-	-	2024	10,00%	-	Belum beroperasi
15	PT Keikyu Itomas Indonesia	Jakarta	Apartemen	2018	2018	10,00%	-	Beroperasi
16	PT Indonesia International Graha	Tangerang	Jasa pengaturan acara	2016	2014	0,01%	-	Beroperasi
17	PT Syandana Berkah Usaha	Tangerang	Perumahan	2022	2022	60,00%	-	Beroperasi
18	PT Bumi Parama Wisesa	Tangerang	Perumahan	2013	2012	51,00%	-	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
19	PT Saka Surya Wisesa	Tangerang	-	-	2024	51,00%	-	Belum beroperasi
20	PT Serpong Mas Telematika	Tangerang	Telekomunikasi	2016	2015	49,50%	-	Beroperasi
21	PT Indonesia International Expo	Tangerang	Sewa dan hotel	2014	2011	49,00%	-	Beroperasi
22	BSK Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Jakarta	Pusat perbelanjaan	2005	2005	40,00%	-	Beroperasi
23	PT BSD Diamond Development	Tangerang	Perumahan	2018	2016	40,00%	-	Beroperasi
24	PT Sinar Artotel Indonesia	Tangerang	Jasa perhotelan	-	2019	40,00%	-	Belum beroperasi
25	PT Sinar Mitbana Mas	Tangerang	Perumahan	2022	2020	40,00%	-	Beroperasi
26	PT Sentra Berkat Maju	Tangerang	Pusat perbelanjaan	2022	2022	40,00%	-	Beroperasi
27	PT Rimba Kreasi Swasa	Tangerang	-	-	2023	35,00%	-	Belum beroperasi
28	PT Duti Diamond Development	Jakarta	Perumahan	-	2019	30,00%	-	Belum beroperasi
29	PT Ruby Karya Sejahtera	Bekasi	Perumahan	-	2023	25,00%	-	Belum beroperasi

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM

A. KETERANGAN RINGKAS MENGENAI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH YANG DITAWARKAN

1) 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 dihitung 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 dihitung 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 dihitung 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 dihitung 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
39				17 September 2035
40				17 Desember 2035

PERHITUNGAN BUNGA

Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal dari Pokok Obligasi yang terutang yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat dari tanggal 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.

HAK SENIORITAS

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

PENYISIHAN DANA PELUNASAN POKOK OBLIGASI (*SINKING FUND*)

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

KELALAIAN PERSEROAN

1. Perseroan dianggap melakukan kelalaian atau cedera janji apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian atau hal-hal tersebut di bawah ini, antara lain:
 - a. Perseroan lalai membayar Pokok Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi;
 - b. Keterangan-keterangan dan jaminan-jaminan Perseroan tentang keadaan atau status korporasi atau keuangan Perseroan dan/atau pengelolaan Perseroan secara material tidak sesuai dengan kenyataan atau tidak benar adanya, termasuk pernyataan dan jaminan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian Perwaliamanatan tentang Pernyataan dan Jaminan Perseroan;
 - c. Perseroan lalai melaksanakan atau tidak mentaati dan/atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan yang berdasarkan pertimbangan Wali Amanat secara material dapat berakibat negatif terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan;

- d. Perseroan diberikan penundaan kewajiban pembayaran utang (*moratorium*) oleh badan peradilan yang berwenang;
- e. Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar lebih dari 50% (lima puluh persen) harta kekayaan Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Perwaliamanatan;
- f. Sebagian besar hak, izin dan persetujuan lainnya yang dimiliki Perseroan dibatalkan atau dinyatakan tidak sah, atau Perseroan tidak mendapat izin atau persetujuan yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, yang secara material berakibat negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan; atau
- g. Perseroan berdasarkan perintah pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) diharuskan membayar sejumlah dana kepada pihak ketiga yang apabila dibayarkan akan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

2. Dalam hal terjadi kondisi-kondisi kelalaian sebagaimana dimaksud dalam:

- a. Poin 1 huruf a di atas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus selama 14 (empat belas) Hari Kalender, setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat sesuai dengan kondisi kelalaian yang dilakukan, tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat; atau
- b. Poin 1 huruf b, c, d, f dan g di atas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus dalam waktu yang ditentukan oleh Wali Amanat dengan memperhatikan kewajaran yang berlaku umum, sebagaimana tercantum dalam teguran tertulis Wali Amanat paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;

maka Wali Amanat berkewajiban untuk memberitahukan kejadian atau peristiwa itu kepada Pemegang Obligasi dengan cara membuat pengumuman melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional. Wali Amanat atas pertimbangannya sendiri berhak memanggil RUPO menurut tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Dalam RUPO tersebut, Wali Amanat akan meminta Perseroan untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan kelalaiannya tersebut. Apabila RUPO tidak dapat menerima penjelasan dan alasan Perseroan, maka apabila diperlukan akan dilaksanakan RUPO berikutnya untuk membahas langkah-langkah yang harus diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan Obligasi.

Jika RUPO berikutnya memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan kepada Perseroan, maka sepanjang dimungkinkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Wali Amanat dalam waktu yang ditentukan dalam keputusan RUPO itu harus melakukan penagihan kepada Perseroan.

3. Apabila Perseroan:

- a. atas inisiatif sendiri atau atas inisiatif pihak lain melakukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau Kepailitan melalui Pengadilan Niaga berdasarkan prosedur Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- b. menyatakan secara tertulis ketidakmampuan untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan (*standstill*);
- c. Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar harta Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Perwaliamanatan; atau

- d. Perseroan dibubarkan karena sebab apapun; atau
- e. Perseroan dinyatakan dalam keadaan pailit.

Maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil RUPO bertindak mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan mengambil keputusan yang dianggap menguntungkan bagi Pemegang Obligasi dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Obligasi. Dalam hal ini Obligasi menjadi jatuh tempo dengan sendirinya, dan Wali Amanat berkewajiban untuk memberitahukan kejadian atau peristiwa itu kepada Pemegang Obligasi dengan cara memuat pengumuman melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atas biaya Perseroan.

- 4. Ketentuan-ketentuan dalam poin 1 dan poin 2 di atas dapat tidak berlaku apabila telah terjadi peristiwa Force Majeure, dengan ketentuan apabila tidak tercapai kesepakatan antara Perseroan dan Wali Amanat tentang Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam definisi Force Majeure dalam ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, maka keputusan tentang peristiwa Force Majeure tersebut akan diputuskan oleh Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan ("LAPS")

PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI (*BUY BACK*)

Dalam hal Perseroan atau Afiliasi Perseroan melakukan pembelian kembali Obligasi maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1. Pembelian kembali Obligasi ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar.
- 2. Pelaksanaan pembelian kembali Obligasi dilakukan melalui Bursa Efek atau diluar Bursa Efek.
- 3. Pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan.
- 4. Pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- 5. Pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila Perseroan melakukan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, kecuali telah memperoleh persetujuan RUPO.
- 6. Pembelian kembali Obligasi hanya dapat dilakukan oleh Perseroan dari pihak yang bukan merupakan Afiliasi Perseroan, kecuali hubungan afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah.
- 7. Rencana pembelian kembali Obligasi wajib dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi tersebut.
- 8. Pembelian kembali Obligasi, dapat dilakukan setelah pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi. Pengumuman tersebut wajib dilakukan paling sedikit melalui situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling sedikit Bahasa Inggris, dan situs web Bursa Efek atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) Hari Kalender sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali dimulai.
- 9. Rencana pembelian Kembali Obligasi sebagaimana dimaksud pada poin 7 di atas dan pengumuman sebagaimana dimaksud pada poin 8 di atas, paling sedikit memuat informasi tentang:
 - a) periode penawaran pembelian kembali;
 - b) jumlah dana maksimal yang akan digunakan untuk pembelian kembali;
 - c) kisaran jumlah Obligasi yang akan dibeli kembali;
 - d) harga atau kisaran harga yang ditawarkan untuk pembelian kembali Obligasi;
 - e) tata cara penyelesaian transaksi;
 - f) persyaratan bagi Pemegang Obligasi yang mengajukan penawaran jual;
 - g) tata cara penyampaian penawaran jual oleh Pemegang Obligasi;
 - h) tata cara pembelian kembali Obligasi; dan
 - i) hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Pemegang Obligasi;
- 10. Perseroan wajib melakukan penjatahan secara proporsional sebanding dengan partisipasi setiap pihak yang melakukan penjualan Obligasi apabila jumlah Obligasi yang ditawarkan untuk dijual oleh Pemegang Obligasi melebihi jumlah Obligasi yang dapat dibeli kembali.

11. Perseroan wajib menjaga kerahasiaan atas semua informasi mengenai penawaran jual yang telah disampaikan oleh Pemegang Obligasi;
12. Perseroan dapat melakukan pembelian kembali Obligasi tanpa melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 9 di atas, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Jumlah pembelian kembali Obligasi tidak lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah Obligasi untuk masing-masing jenis Obligasi yang beredar (*outstanding*) terutang dalam periode 1 (satu) tahun setelah tanggal penjatahan;
 - b. Obligasi yang dibeli kembali tersebut bukan merupakan milik Afiliasi Perseroan; dan
 - c. Obligasi yang dibeli kembali tersebut hanya untuk disimpan yang kemudian hari dapat dijual kembali;dan wajib dilaporkan kepada OJK paling lambat akhir Hari Kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya pembelian kembali Obligasi;
13. Perseroan wajib melaporkan informasi terkait pelaksanaan pembelian kembali Obligasi kepada OJK dan Wali Amanat, serta mengumumkan kepada publik dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah dilakukannya pembelian kembali Obligasi, informasi yang meliputi antara lain:
 - a. jumlah Obligasi yang telah dibeli oleh Perseroan;
 - b. rincian jumlah Obligasi yang telah dibeli kembali untuk pelunasan atau disimpan untuk dijual kembali;
 - c. harga pembelian kembali yang telah terjadi; dan
 - d. jumlah dana yang digunakan untuk pembelian kembali Obligasi.
14. Pembelian kembali wajib mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali Obligasi tersebut; dan
15. Pembelian kembali oleh Perseroan mengakibatkan:
 - a. hapusnya segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk pelunasan.
 - b. pemberhentian sementara segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk disimpan untuk dijual kembali.

HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

1. Menerima pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, dan/atau Denda (jika ada) dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi yang bersangkutan. Pokok Obligasi harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi.
2. Pemegang Obligasi yang berhak mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi setelah tanggal penentuan pihak yang berhak memperoleh Bunga Obligasi, maka pihak yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan.
3. Bila terjadi kelalaian dalam pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi paling lambat 1 (satu) Hari Bursa setelah lewat Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi, maka Pemegang Obligasi berhak untuk menerima pembayaran Denda sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi dari atas jumlah yang terutang yang harus disetor/dibayar Perseroan, yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang telah lewat sampai dengan pelunasan atau pembayaran jumlah yang wajib dibayar Perseroan dilaksanakan. Untuk menghitung Denda dilakukan perhitungan hari yang terlewat yaitu 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

4. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi (tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasi Perseroan, kecuali Obligasi yang dimiliki oleh Perusahaan Afiliasi Negara Republik Indonesia) berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan memuat agenda yang diminta dengan melampirkan fotokopi KTUR dari KSEI yang diperoleh melalui Pemegang Rekening dan memperlihatkan asli KTUR kepada Wali Amanat. dengan ketentuan terhitung sejak diterbitkannya KTUR. Obligasi akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Obligasi oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.
5. Melalui keputusan RUPO, Pemegang Obligasi antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut:
 - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Obligasi mengenai perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan dan/atau ketentuan lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
 - b. menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat, memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat atau untuk mengambil tindakan tertentu, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi serta akibat-akibatnya atau untuk memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian.
 - c. Memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan-ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan; atau
 - d. Mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - e. Mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi atau berdasarkan peraturan perundang-undangan.

PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Selama jangka waktu Obligasi dan seluruh jumlah Pokok Obligasi belum seluruhnya dilunasi dan/atau seluruh jumlah Bunga Obligasi serta kewajiban pembayaran lainnya (bila ada) belum seluruhnya dibayar menurut ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikatkan diri :

1. Bahwa Perseroan, tanpa persetujuan tertulis dari Wali Amanat tidak akan melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - a. melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali:
 - 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Perseroan serta tidak mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi;
 - 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan, dan dalam hal Perseroan bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("Perusahaan Penerus"), maka seluruh kewajiban Obligasi telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi
 - b. mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang ("PKPU") atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - c. memberikan jaminan perusahaan (borgtocht) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi;

- d. memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan, kecuali:
 - (i) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi;
 - (ii) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktek usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan;
 - (iii) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Perseroan serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah;
 - e. mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Perseroan, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemberian persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud dalam poin 1 di atas akan diberikan oleh Wali Amanat dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Permohonan persetujuan tersebut tidak akan ditolak tanpa alasan yang jelas dan wajar;
 - b. Wali Amanat wajib memberikan persetujuan, penolakan atau meminta tambahan data/dokumen pendukung lainnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permohonan persetujuan tersebut dan dokumen pendukungnya diterima oleh Wali Amanat, dan jika dalam waktu 7 (tujuh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan, penolakan atau permintaan tambahan data/dokumen pendukung lainnya dari Wali Amanat, maka Wali Amanat dianggap telah memberikan persetujuannya; dan
 - c. Jika Wali Amanat meminta tambahan data/dokumen pendukung lainnya, maka persetujuan atau penolakan wajib diberikan oleh Wali Amanat dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah permintaan data/dokumen pendukung lainnya tersebut diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, dan jika dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan atau penolakan dari Wali Amanat, maka Wali Amanat dianggap telah memberikan persetujuan.
3. Selama Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi belum dilunasi seluruhnya, Perseroan berkewajiban untuk:
- a. memenuhi semua ketentuan dalam Dokumen Emisi;
 - b. menyetorkan dana yang diperlukan untuk pembayaran Pokok Obligasi, dan Bunga Obligasi, yang telah jatuh tempo kepada Agen Pembayaran yang harus telah diterima (*in good funds*) paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, dan menyerahkan kepada Wali Amanat bukti penyetoran dana tersebut pada hari yang sama, dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi. Apabila sampai Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, Perseroan belum menyetorkan dana tersebut, maka Perseroan harus membayar Denda sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi;
 - c. menjalankan dan memelihara sistem pembukuan dan pencatatan akuntansi berdasarkan standar akuntansi keuangan yang secara umum diterapkan di Indonesia;
 - d. segera memberitahukan secara tertulis kepada Wali Amanat setelah menyadari terjadinya kelalaian atau keadaan penting pada Perseroan yang dapat secara material berdampak negatif terhadap pemenuhan kewajiban Perseroan dalam rangka pembayaran Pokok Obligasi, dan Bunga Obligasi;
 - e. menyerahkan kepada Wali Amanat:
 - (i) salinan dari laporan-laporan termasuk laporan-laporan yang berkaitan dengan aspek keterbukaan informasi sesuai dengan ketentuan peraturan Pasar Modal yang disampaikan kepada OJK, Bursa Efek, dan KSEI dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah laporan-laporan tersebut diserahkan kepada pihak-pihak yang disebutkan di atas;
 - (ii) laporan keuangan bersamaan dengan penyampaian laporan keuangan kepada OJK sesuai dengan peraturan Pasar Modal sebagai berikut:
 - 1) laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal tahun buku Perseroan berakhir;
 - 2) laporan keuangan tengah tahunan paling lambat pada akhir bulan kedua setelah tanggal laporan keuangan tengah tahunan, jika tidak disertai laporan akuntan;
 - 3) laporan keuangan triwulan paling lambat pada akhir bulan kedua sejak akhir tanggal laporan triwulan;

- f. mempertahankan dan menjaga izin-izin dan/atau persetujuan-persetujuan yang dimiliki Perseroan;
- g. memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut:
 - (i) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu);
 - (ii) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulanan;
- h. Perseroan wajib membayar segala biaya-biaya imbalan jasa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- i. memberikan izin kepada Wali Amanat untuk pada Hari Kerja selama jam kerja, melakukan kunjungan langsung ke Perseroan atas biaya Perseroan dimana jumlah biaya yang akan dikeluarkan harus disetujui terlebih dahulu oleh Perseroan dan melakukan pemeriksaan ijin-ijin, buku-buku dan catatan keuangan Perseroan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan yang diajukan paling kurang 3 (tiga) Hari Kerja sebelum kunjungan dilakukan;
- j. memperoleh hasil pemeringkatan Obligasi, 1 (satu) tahun sekali dari Perusahaan Pemeringkat sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 49/POJK.04/2020 dan menyampaikan hasil pemeringkatan kepada Wali Amanat paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah hasil pemeringkatan tersebut diperoleh Perseroan;
- k. Menyampaikan kepada Wali Amanat:
 - (i) Salinan dari laporan-laporan termasuk laporan-laporan yang berkaitan dengan aspek keterbukaan informasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang disampaikan kepada OJK, Bursa Efek dan KSEI, salinan dari pemberitahuan atau surat edaran kepada pemegang saham dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah laporan-laporan tersebut diserahkan kepada pihak-pihak yang disebutkan di atas;
 - (ii) Salinan resmi akta-akta dan perjanjian yang dibuat sehubungan dengan penerbitan Obligasi dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya salinan tersebut oleh Perseroan;
 - (iii) Laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang terdaftar di OJK disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
 - (iv) Laporan keuangan tengah tahunan disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
 - (v) Laporan keuangan triwulanan disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
- l. Segera memberikan pemberitahuan tertulis kepada Wali Amanat tentang terjadinya kelalaian sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi atau adanya pemberitahuan mengenai kelalaian yang diberikan oleh kreditur Perseroan. Pemberitahuan tertulis tersebut wajib disampaikan kepada Wali Amanat selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak diketahuinya oleh Perseroan perihal timbulnya kelalaian tersebut atau diterimanya oleh Perseroan pemberitahuan tertulis dari kreditur tersebut.
- m. Memelihara sistem akuntansi dan pengawasan biaya sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi yang berlaku di Indonesia dan memelihara buku-buku dan catatan-catatan lain yang cukup untuk menggambarkan dengan tepat keadaan keuangan Perseroan dan hasil operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum dan diterapkan secara konsisten dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- n. Memperoleh, mematuhi segala ketentuan dan melakukan hal-hal yang diperlukan untuk menjaga tetap berlakunya segala kuasa, ijin dan persetujuan (baik dari pemerintah ataupun lainnya) dan dengan segera memberikan laporan dan masukan dan melakukan hal-hal yang diwajibkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sehingga Perseroan dapat secara sah menjalankan kewajibannya berdasarkan setiap Dokumen Emisi;
- o. Senantiasa mengasuransikan harta kekayaan Perseroan yang dianggap perlu dan memelihara asuransi-asuransi yang sudah berjalan dan berhubungan dengan kegiatan usaha dan harta kekayaan Perseroan pada perusahaan asuransi yang bereputasi baik terhadap segala risiko yang biasa dihadapi oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan Perseroan;

- p. Membayar kewajiban pajak atau bea lainnya yang menjadi beban Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagaimana mestinya;
- q. Jika Wali Amanat membutuhkan informasi yang wajar mengenai operasional dan keadaan keuangan Perseroan dan hal lain-lain sepanjang terkait dengan tugas Wali Amanat dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Perseroan wajib menyampaikan informasi yang dibutuhkan tersebut secara tertulis selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja setelah diterimanya permohonan secara tertulis dari Wali Amanat;
- r. Mempertahankan hasil pemeringkatan Obligasi tidak lebih rendah dari peringkat *id*AA (*Double A*), jika hasil pemeringkatan Obligasi lebih rendah dari peringkat *id*AA (*Double A*) yang diterbitkan oleh PT PEFINDO atau perusahaan pemeringkat lain yang terdaftar di OJK, maka Perseroan berkewajiban melakukan penyisihan dana (sinking fund) sebesar 1 (satu) kali periode Bunga Obligasi yang ditempatkan dalam bentuk deposito pada PT Bank KB Indonesia Tbk, dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender setelah keluarnya hasil peringkat Obligasi tersebut yang diikat secara gadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku sampai dengan peringkat Obligasi tidak lebih rendah dari peringkat *id*AA (*Double AA*) Pendapatan atas penempatan deposito tersebut menjadi milik Perseroan sepenuhnya.
- s. Apabila Perseroan melakukan kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Perjanjian Perwaliamanatan, maka Wali Amanat dengan ini diberi kuasa oleh Perseroan (tanpa diperlukannya suatu kuasa khusus untuk maksud tersebut) untuk mengambil, menerima, dan melakukan tindakan-tindakan lain sehubungan dengan deposito tersebut termasuk menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembayaran Jumlah Terutang;
- t. Apabila hasil pemeringkatan Obligasi kembali ke minimal peringkat *id*AA (*Double A*) dari PT PEFINDO atau perusahaan pemeringkat lain yang terdaftar di OJK maka dalam batas waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kalender sejak tanggal diterimanya surat permohonan tertulis dari Perseroan kepada Wali Amanat dengan dilampiri Salinan hasil pemeringkatan dari perusahaan pemeringkat, Wali Amanat berkewajiban mengembalikan penyisihan dana tersebut kepada Perseroan.

RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPO)

Untuk penyelenggaraan RUPO, kuorum yang disyaratkan, hak suara dan pengambilan keputusan berlaku ketentuan-ketentuan di bawah ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain melaksanakan RUPO sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 20/POJK.04/2020, Perseroan dapat melaksanakan RUPO secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 14 Tahun 2025 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Obligasi, dan Rapat Umum Pemegang Sukuk Secara Elektronik.

1. RUPO diadakan untuk tujuan antara lain:
 - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Obligasi mengenai perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan dan/atau ketentuan lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan dengan tetap memperhatikan ketentuan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020 dan Peraturan OJK Nomor 14 Tahun 2025 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Obligasi, dan Rapat Umum Pemegang Sukuk secara Elektronik;
 - b. menyampaikan pemberitahuan kepada Wali Amanat dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya atau untuk memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian.
 - c. memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan-ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
 - d. mengambil tindakan lain yang dikuasakan untuk diambil oleh atau atas nama Pemegang Obligasi termasuk untuk mengubah Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi serta peraturan perundang-undangan yang berlaku atau menentukan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Peraturan OJK Nomor 20/POJK.04/2020.

- e. Wali Amanat mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
2. Dengan memperhatikan peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku, RUPO dapat diselenggarakan atas permintaan:
 - a. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20 % (dua puluh persen) dari jumlah Pokok Obligasi yang masih terhutang tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan yang merupakan hasil pembelian kembali (buy back) dan/atau Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan, kecuali afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah berhak untuk mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan memuat agenda yang diminta dengan melampirkan fotocopy KTUR dari KSEI yang diperoleh melalui Pemegang Rekening dan memperlihatkan asli KTUR kepada Wali Amanat, dengan ketentuan terhitung sejak diterbitkannya KTUR, Obligasi akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Obligasi oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.
 - b. Perseroan;
 - c. Wali Amanat; atau
 - d. OJK.
3. Permintaan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf a, huruf b dan huruf d di atas wajib disampaikan secara tertulis kepada Wali Amanat dan paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal diterimanya surat permintaan tersebut Wali Amanat wajib melakukan panggilan untuk RUPO.
4. Dalam hal Wali Amanat menolak permohonan Pemegang Obligasi atau Perseroan untuk mengadakan RUPO, maka Wali Amanat harus memberitahukan secara tertulis alasan penolakan tersebut kepada pemohon dengan tembusannya kepada OJK, selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja setelah diterimanya surat permohonan.
5. Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPO :
 - a. Pengumuman RUPO wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum pemanggilan.
 - b. Pemanggilan RUPO dilakukan paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum RUPO.
 - c. Pemanggilan RUPO kedua atau ketiga dilakukan paling lambat 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum diselenggarakannya RUPO kedua atau ketiga dilakukan dan disertai informasi bahwa RUPO sebelumnya telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum.
 - d. Pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang dan pengumuman ringkasan risalah RUPO, wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - (i) situs web penyedia sistem;
 - (ii) situs web KSEI, jika Efeknya diadministrasikan pada KSEI;
 - (iii) situs web Perseroan; dan/atau;
 - (iv) situs web bursa efek;
 dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling sedikit Bahasa Inggris.
 - e. Pemanggilan harus dengan tegas memuat rencana RUPO dan mengungkapkan informasi antara lain:
 - tanggal, tempat, dan waktu penyelenggaraan RUPO;
 - agenda RUPO;
 - pihak yang mengajukan usulan RUPO;
 - pemegang Obligasi yang berhak hadir dan memiliki suara dalam RUPO; dan
 - kuorum yang diperlukan untuk penyelenggaraan dan pengambilan keputusan RUPO.
 - f. RUPO kedua dan ketiga diselenggarakan paling cepat 14 (empat belas) Hari Kalender dan paling lambat 21 (dua puluh satu) Hari Kalender dari RUPO sebelumnya.
6. Tata cara RUPO:
 - a. Pemegang Obligasi, baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat kuasa berhak menghadiri RUPO dan menggunakan hak suaranya sesuai dengan jumlah Obligasi yang dimilikinya;
 - b. Pemegang Obligasi yang berhak hadir dalam RUPO adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO yang diterbitkan oleh KSEI;

- c. Dalam hal dilakukan RUPO kedua dan RUPO ketiga, ketentuan Pemegang Obligasi yang berhak hadir:
 - Untuk RUPO kedua, Pemegang Obligasi yang berhak hadir merupakan Pemegang Obligasi yang terdaftar dalam daftar Pemegang Obligasi Perseroan 4 (empat) Hari Kerja sebelum RUPO kedua; dan
 - Untuk RUPO ketiga, pemegang Obligasi yang berhak hadir merupakan pemegang Obligasi yang terdaftar dalam daftar pemegang Obligasi Perseroan 4 (empat) Hari Kerja sebelum RUPO ketiga;
- d. Pemegang Obligasi yang menghadiri RUPO wajib menyerahkan asli KTUR kepada Wali Amanat.
- e. Seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI dibekukan sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 4 (empat) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO sampai dengan tanggal berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat atau setelah memperoleh persetujuan dari Wali Amanat. Transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada tanggal-tanggal tersebut, ditunda penyelesaiannya sampai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pelaksanaan RUPO;
- f. Setiap Obligasi sebesar Rp1,00 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPO, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPO mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya;
- g. Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani dengan menyebutkan nomor KTUR, kecuali Wali Amanat memutuskan lain.
- h. Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau afiliasinya tidak memiliki hak suara dan tidak diperhitungkan dalam kuorum kehadiran kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal pemerintah.
- i. Pemegang Obligasi dengan hak suara yang sah hadir dalam RUPO namun tidak menggunakan hak suaranya atau abstain, dianggap sah menghadiri RUPO dan memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang Obligasi selain suara abstain.
- j. Sebelum pelaksanaan RUPO:
 - (i) Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan daftar Pemegang Obligasi dari Afiliasinya kepada Wali Amanat;
 - (ii) Perseroan berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan jumlah Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan Afiliasinya;
 - (iii) Pemegang Obligasi atau kuasa Pemegang Obligasi yang hadir dalam RUPO berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan mengenai apakah Pemegang Obligasi memiliki atau tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan;
- k. RUPO dapat diselenggarakan di tempat Perseroan atau tempat lain yang disepakati antara Perseroan dan Wali Amanat.
- l. RUPO dipimpin oleh Wali Amanat.
- m. Dalam hal penggantian Wali Amanat diminta oleh Perseroan atau Pemegang Obligasi, maka RUPO dipimpin oleh Perseroan atau wakil Pemegang Obligasi yang meminta diadakan RUPO tersebut. Perseroan atau Pemegang Obligasi yang meminta diadakannya RUPO tersebut diwajibkan untuk mempersiapkan acara RUPO dan materi RUPO serta menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO.
- n. Wali Amanat wajib:
 - (i) Mempersiapkan acara RUPO;
 - (ii) Menyediakan materi RUPO; dan
 - (iii) Menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO
- o. Dalam hal Perseroan atau Pemegang Obligasi meminta penggantian Wali Amanat, Perseroan wajib:
 - (i) Mempersiapkan acara RUPO;
 - (ii) Menyediakan materi RUPO; dan
 - (iii) Menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO
- p. Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf o dapat melakukan koordinasi dengan Pemegang Obligasi dalam menyediakan materi RUPO.

7. Dengan memperhatikan ketentuan dalam angka 6 huruf h di atas, kuorum dan pengambilan keputusan:
- a. Dalam hal RUPO bertujuan untuk memutuskan mengenai perubahan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas diatur sebagai berikut :
 - (i) Apabila RUPO dimintakan oleh Perseroan maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - 2) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (1) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.
 - 3) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO,
 - 4) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (3) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO ketiga.
 - 5) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (ii) Apabila RUPO dimintakan oleh Pemegang Obligasi atau Wali Amanat maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan kuorum kehadiran dan keputusan sebagai berikut:
 - 1) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - 2) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (1) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.
 - 3) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - 4) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (3) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO ketiga.
 - 5) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (iii) Apabila RUPO dimintakan oleh OJK maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan kuorum kehadiran dan keputusan sebagai berikut:
 - 1) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - 2) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (1) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.

- 3) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
- 4) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (3) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO ketiga.
- 5) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
- b. RUPO yang diadakan untuk tujuan selain memutuskan perubahan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, diselenggarakan dengan ketentuan kuorum kehadiran dan keputusan sebagai berikut:
 - (i) Dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (i) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.
 - (iii) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (iv) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (iii) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO ketiga.
 - (v) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Pokok Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat berdasarkan keputusan suara terbanyak.
 - (vi) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam butir (v) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO keempat;
 - (vii) RUPO keempat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Wali Amanat.
 - (viii) Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPO keempat wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 5 di atas.
8. Biaya-biaya penyelenggaraan RUPO termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris dan sewa ruangan untuk penyelenggaraan RUPO dibebankan kepada dan menjadi tanggung jawab Perseroan dan wajib dibayarkan kepada Wali Amanat paling lama 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permintaan biaya tersebut diterima Perseroan dari Wali Amanat.
9. Penyelenggaraan RUPO wajib membuat risalah (berita acara rapat) dalam bentuk notarial oleh notaris yang terdaftar di OJK.
10. Perseroan, Wali Amanat, dan Pemegang Obligasi wajib memenuhi keputusan yang diambil dalam RUPO.
11. Ringkasan risalah RUPO wajib disampaikan oleh Wali Amanat kepada Otoritas Jasa Keuangan dan diumumkan kepada masyarakat paling lama 2 (dua) Hari Kerja setelah RUPO diselenggarakan.
12. Apabila RUPO yang diselenggarakan memutuskan untuk mengadakan perubahan atas Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya antara lain sehubungan dengan perubahan nilai pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi, perubahan tata cara pembayaran Bunga Obligasi, dan perubahan jangka waktu Obligasi dan Perseroan menolak untuk menandatangani perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan hal tersebut maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak keputusan RUPO atau tanggal lain yang diputuskan RUPO (jika RUPO memutuskan suatu tanggal tertentu untuk penandatanganan perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya tersebut) maka Wali Amanat berhak langsung dan Bunga Obligasi kepada Perseroan tanpa terlebih dahulu menyelenggarakan RUPO.

13. Peraturan-peraturan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan serta tata cara dalam RUPO dapat dibuat dan bila perlu kemudian disempurnakan atau diubah oleh Perseroan dan Wali Amanat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, serta peraturan Bursa Efek.
14. Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPO ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan tersebut yang berlaku.

2) **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 tanggal 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.

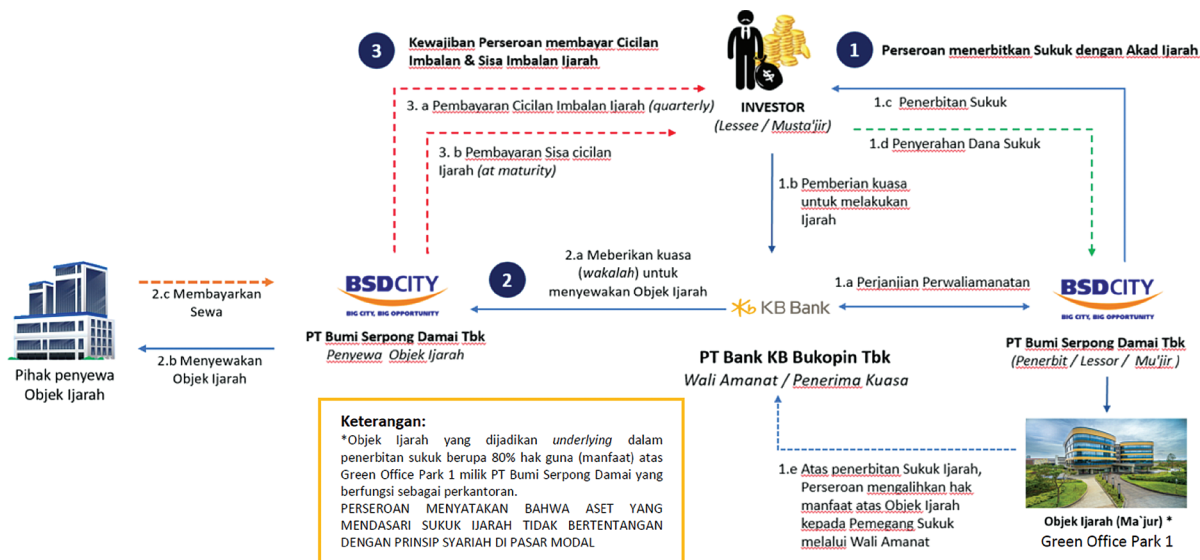
JENIS SUKUK IJARAH

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 Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 ("Sukuk Ijarah Tahap II") yang digunakan:

SKEMA SUKUK IJARAH



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 Green Office Park 1 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;
 - 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;
 - PT Bumi Serpong Damai Tbk, selaku Emiten dalam kaitan penerbitan Sukuk Ijarah ini sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) akan mengalihkan hak manfaat atas Objek Ijarah miliknya, kepada Pemegang Sukuk Ijarah (investor) sebagai penyewa (*musta'jir*) melalui wakilnya (Penerima Kuasa) PT Bank KB Indonesia Tbk, selaku Wali Amanat;
 - Investor selaku pemegang sukuk Ijarah menyerahkan dana Sukuk Ijarah kepada Perseroan atas Sukuk Ijarah yang ditawarkan Perseroan;
 - Setelah dana Sukuk diterima Perseroan mengalihkan hak manfaat atas objek Ijarah kepada Pemegang Sukuk melalui Wali Amanat atau Penerima Kuasa dalam hal ini adalah PT Bank KB Indonesia Tbk.;
- Setelah aset sukuk berupa hak guna (manfaat) atas Green Office Park 1 milik PT Bumi Serpong Damai Tbk dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah selama periode sukuk, selanjutnya;
 - Pemegang Sukuk Ijarah melalui Wali Amanat memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada Perseroan untuk menyewakan Objek Ijarah tersebut kepada pihak penyewa;
 - Emiten selaku penerima kuasa dari Pemegang Sukuk Ijarah, menyewakan Objek Ijarah kepada pihak penyewa;
 - Pihak melakukan pembayaran sewa kepada Perseroan;

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 akan dibayarkan secara tiga bulanan/triwulan sesuai dengan perjanjian.
 - 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 Objek Ijarah.

Penjelasan Objek Ijarah

Objek Ijarah atau aset yang menjadi dasar (*underlying asset*) dalam penerbitan Sukuk Ijarah Tahap II adalah hak guna (manfaat) atas Gedung Green Office Park 1 (GOP 1) yang merupakan milik PT Bumi Serpong Damai Tbk dan berlokasi 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 Objek 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 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. Objek Ijarah ini hanya digunakan untuk kepentingan Emisi Sukuk Ijarah melalui Penawaran Umum Berkelanjutan.

Berdasarkan surat Dewan Syariah Nasional MUI No. U-0217/DSN-MUI/III/2025 tanggal 25 Maret 2025, Tim Ahli Syariah yang bertugas memberikan pendampingan dalam penerbitan Sukuk Ijarah adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Jabatan	Izin	Tanggal Izin
1.	Bpk. Ah. Azharuddin Lathif M.Ag., M.H.	Ketua	KEP-13/PM223/PJ-ASPM/2021	18 Mei 2021
2.	Bpk. Awang Muda Satria LC, MIRKH	Anggota	KEP-02/PM.02/PJ-ASPM/2023	8 Februari 2023

Penggantian Objek Ijarah

Penggantian aset yang menjadi Objek 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 8 Desember 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

Cicilan Imbalan Ijarah Ke-	Seri A (7 Tahun)	Seri B (10 Tahun)
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.

PENARIKAN SUKUK IJARAH

Penarikan Sukuk Ijarah dari Rekening Efek hanya dapat dilakukan dengan pemindahbukuan dari satu Rekening Efek ke Rekening Efek lainnya. Penarikan Sukuk Ijarah keluar dari Rekening Efek untuk dikonversikan menjadi sertifikat Sukuk Ijarah tidak dapat dilakukan, kecuali apabila terjadi pembatalan pendaftaran Sukuk Ijarah di KSEI atas permintaan Perseroan atau Wali Amanat, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pasar Modal dan keputusan RUPSI.

PENGALIHAN SUKUK IJARAH

Hak kepemilikan Sukuk Ijarah beralih dengan pemindahbukuan Sukuk Ijarah dari satu Rekening Efek ke Rekening Efek lainnya. Perseroan, Wali Amanat dan Agen Pembayaran memberlakukan Pemegang Rekening selaku Pemegang Sukuk Ijarah yang sah dalam hubungannya untuk menerima pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah Sukuk Ijarah dan/atau pembayaran keseluruhan Sisa Imbalan Ijarah Sukuk Ijarah dan hak lain yang berhubungan dengan Sukuk Ijarah.

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.

HAK SENIORITAS

Hak Pemegang Sukuk Ijarah adalah pari-passu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada.

PENYISIHAN DANA PEMBAYARAN KEMBALI SISA IMBALAN IJARAH

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk Sukuk Ijarah ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana Penawaran Umum Sukuk Ijarah.

KELALAIAN PERSEROAN

1. Perseroan dianggap melakukan kelalaian atau cidera janji apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian atau hal-hal tersebut di bawah ini, antara lain:
 - a) Perseroan lalai membayar Sisa Imbalan Ijarah pada Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah pada Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah;
 - b) Keterangan-keterangan dan jaminan-jaminan Perseroan tentang keadaan atau status korporasi atau keuangan Perseroan dan/atau pengelolaan Perseroan secara material tidak sesuai dengan kenyataan atau tidak benar adanya, termasuk pernyataan dan jaminan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah tentang Pernyataan dan Jaminan Perseroan;
 - c) Perseroan lalai melaksanakan atau tidak mentaati dan/atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan yang berdasarkan pertimbangan Wali Amanat secara material dapat berakibat negatif terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - d) Perseroan diberikan penundaan pembayaran utang (*moratorium*) oleh badan peradilan yang berwenang;
 - e) Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar lebih dari 50 % (lima puluh persen) harta kekayaan Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - f) Sebagian besar hak, ijin dan persetujuan lainnya yang dimiliki Perseroan dibatalkan atau dinyatakan tidak sah, atau Perseroan tidak mendapat ijin atau persetujuan yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, yang secara material berakibat negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - g) Perseroan berdasarkan perintah pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) diharuskan membayar sejumlah dana kepada pihak ketiga yang apabila dibayarkan akan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

2. Dalam hal terjadi kondisi-kondisi kelalaian sebagaimana dimaksud dalam:
 - a) Poin 1 huruf a di atas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus selama 14 (empat belas) Hari Kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat sesuai dengan kondisi kelalaian yang dilakukan, tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;
 - b) Poin 1 huruf b, c, d, f, dan g di atas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus dalam waktu yang ditentukan oleh Wali Amanat dengan memperhatikan kewajaran yang berlaku umum, sebagaimana tercantum dalam teguran tertulis Wali Amanat paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;

maka Wali Amanat berkewajiban untuk memberitahukan kejadian atau peristiwa itu kepada Pemegang Sukuk Ijarah dengan cara membuat pengumuman melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atas biaya Perseroan. Wali Amanat atas pertimbangannya sendiri berhak memanggil RUPSI menurut tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

Dalam RUPSI tersebut, Wali Amanat akan meminta Perseroan untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan kelalaiannya tersebut. Apabila RUPSI tidak dapat menerima penjelasan dan alasan Perseroan, maka apabila diperlukan akan dilaksanakan RUPSI berikutnya untuk membahas langkah-langkah yang harus diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan Sukuk Ijarah.

Jika RUPSI berikutnya memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan kepada Perseroan, maka sesuai dengan keputusan RUPSI dan sepanjang dimungkinkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Sukuk Ijarah menjadi jatuh tempo dan Wali Amanat dalam waktu yang ditentukan dalam keputusan RUPSI itu harus melakukan penagihan kepada Perseroan. Perseroan berkewajiban melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan dalam tagihan yang bersangkutan.

3. Apabila Perseroan:
 - a) Atas inisiatif sendiri atau atas inisiatif pihak lain melakukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau Kepailitan melalui Pengadilan Niaga berdasarkan prosedur Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang; atau
 - b) Menyatakan secara tertulis ketidakmampuan untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan (*standstill*);
 - c) Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar harta Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah; atau
 - d) Perseroan dibubarkan karena sebab apapun; atau
 - e) Perseroan dinyatakan dalam keadaan pailit.

Maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil RUPSI bertindak mewakili kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah dan mengambil keputusan atas nama Pemegang Sukuk Ijarah dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Sukuk Ijarah.

Maka Wali Amanat berkewajiban untuk memberitahukan kejadian atau peristiwa itu kepada Pemegang Sukuk Ijarah dengan cara memuat pengumuman melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atas biaya Perseroan. Wali Amanat atas pertimbangannya sendiri berhak memanggil RUPSI menurut tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

Dalam RUPSI tersebut, Wali Amanat akan meminta Perseroan untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan kelalaiannya tersebut. Apabila RUPSI tidak dapat menerima penjelasan dan alasan Perseroan, maka apabila diperlukan akan dilaksanakan RUPSI berikutnya untuk membahas langkah-langkah yang harus diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan Sukuk Ijarah.

Apabila RUPSI tidak dapat menerima penjelasan dan alasan Perseroan, RUPSI dapat mengagendakan pembahasan langkah-langkah yang harus diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan Sukuk Ijarah.

Jika RUPSI berikutnya memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan kepada Perseroan, maka sesuai dengan keputusan RUPSI dan sepanjang dimungkinkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Sukuk Ijarah menjadi jatuh tempo dan Wali Amanat dalam waktu yang ditentukan dalam keputusan RUPSI itu harus melakukan penagihan kepada Perseroan. Perseroan berkewajiban melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan dalam tagihan yang bersangkutan.

4. Ketentuan-ketentuan dalam poin 1 dan poin 2 di atas, dapat tidak berlaku apabila telah terjadi peristiwa Force Majeure, dengan ketentuan apabila tidak tercapai kesepakatan antara Perseroan dan Wali Amanat tentang Force Majeure sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah tentang Force Majeure, maka keputusan tentang peristiwa Force Majeure tersebut akan diputuskan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional ("BASYARNAS").

RAPAT UMUM PEMEGANG SUKUK IJARAH (RUPSI)

Untuk penyelenggaraan RUPSI, kuorum yang disyaratkan, hak suara dan pengambilan keputusan, berlaku ketentuan-ketentuan di bawah ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain melaksanakan RUPSI sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 20/POJK.04/2020, Perseroan dapat melaksanakan RUPSI secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK nomor 14 Tahun 2025 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Obligasi, Dan Rapat Umum Pemegang Sukuk Secara Elektronik

1. RUPSI diadakan pada setiap waktu menurut ketentuan Pasal 13 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dengan memperhatikan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020, untuk tujuan antara lain:
 - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Sukuk Ijarah mengenai perubahan jangka waktu Sukuk Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, Cicilan Imbalan Ijarah, perubahan tata cara atau periode pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah perubahan jenis akad syariah, isi akad syariah, Objek Ijarah sebagai aset yang menjadi dasar Sukuk Ijarah, jaminan atau penyesuaian dana pelunasan, dan /atau ketentuan lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dengan tetap memperhatikan ketentuan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020 dan Peraturan OJK Nomor 14 Tahun 2025 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Obligasi, dan Rapat Umum Pemegang Sukuk Secara Elektronik.
 - b. menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau Wali Amanat, memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah serta akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
 - c. memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat sesuai dengan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - d. mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Sukuk Ijarah termasuk untuk mengubah Perjanjian Perwaliamanatan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku atau menentukan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020;
 - e. Wali Amanat bermaksud mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

2. Dengan memperhatikan peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku, RUPSI dapat diselenggarakan atas permintaan:
 - a. Pemegang Sukuk Ijarah baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Sukuk Ijarah yang belum di bayar kembali (termasuk didalamnya jumlah Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Perusahaan Afiliasi Negara Republik Indonesia namun tidak termasuk Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasi Perseroan). Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Sukuk Ijarah yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Sukuk Ijarah oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.
 - b. Perseroan;
 - c. Wali Amanat; atau
 - d. Otoritas Jasa Keuangan
3. Permintaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.2 Perjanjian Perwaliamanatan wajib disampaikan secara tertulis kepada Wali Amanat dengan melampirkan asli KTUR dan paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal diterimanya surat permintaan tersebut Wali Amanat wajib melakukan panggilan untuk RUPSI.
4. Dalam hal Wali Amanat menolak permohonan Pemegang Sukuk Ijarah atau Perseroan untuk mengadakan RUPSI, maka Wali Amanat wajib memberitahukan secara tertulis alasan penolakan tersebut kepada pemohon dengan tembusan kepada Otoritas Jasa Keuangan, paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender setelah diterimanya surat permohonan.
5. Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPSI:
 - a. Pengumuman RUPSI wajib dilakukan melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum pemanggilan RUPSI.
 - b. Pemanggilan RUPSI dilakukan paling lama 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum RUPSI, melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal diselenggarakannya RUPSI.
 - c. Pemanggilan untuk RUPSI kedua atau ketiga dilakukan paling lama 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum RUPSI kedua atau ketiga melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal diselenggarakannya RUPSI kedua atau ketiga, dan disertai informasi bahwa RUPSI sebelumnya telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum. RUPSI kedua dan ketiga diselenggarakan paling cepat 14 (empat belas) Hari Kalender dan paling lambat 21 (dua puluh satu) Hari Kalender dari RUPSI sebelumnya.
 - d. Pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang dan pengumuman ringkasan risalah RUPSI, wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - (i) situs web penyedia sistem;
 - (ii) situs web KSEI, jika Efeknya di administrasikan pada KSEI;
 - (iii) situs web Perseroan; dan/atau
 - (iv) situs web bursa efek;
 dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - e. Pemanggilan RUPSI harus dengan tegas memuat rencana RUPSI dan mengungkapkan informasi antara lain:
 - tanggal, tempat, dan waktu penyelenggaraan RUPSI;
 - agenda RUPSI;
 - pihak yang mengajukan usulan RUPSI;
 - Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak hadir dan memiliki hak suara dalam RUPSI; dan
 - kuorum yang dipersyaratkan untuk penyelenggaraan dan pengambilan - keputusan RUPSI.
 - f. RUPSI kedua dan ketiga diselenggarakan paling cepat 14 (empat belas) Hari Kalender dan paling lambat 21 (dua puluh satu) Hari Kalender dari RUPSI sebelumnya.

6. Tata cara RUPSI:

- a. Pemegang Sukuk Ijarah, baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat kuasa berhak menghadiri RUPSI dan menggunakan hak suaranya sesuai dengan jumlah Sukuk Ijarah yang dimilikinya.
- b. Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak hadir dalam RUPSI adalah Pemegang Sukuk Ijarah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPSI yang diterbitkan oleh KSEI.
- c. Dalam hal dilakukan RUPSI kedua dan RUPSI ketiga, ketentuan Pemegang Obligasi yang berhak hadir: untuk RUPSI kedua, Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak hadir merupakan Pemegang Sukuk Ijarah yang terdaftar dalam daftar pemegang Sukuk Ijarah Perseroan 4 (empat) Hari Kerja sebelum RUPSI kedua; dan untuk RUPSI ketiga, pemegang Sukuk Ijarah yang berhak hadir merupakan pemegang Sukuk Ijarah yang terdaftar dalam daftar pemegang Sukuk Ijarah Perseroan 4 (empat) Hari Kerja sebelum RUPSI ketiga.
- d. Pemegang Sukuk Ijarah yang menghadiri RUPSI wajib menyerahkan asli KTUR kepada Wali Amanat.
- e. Seluruh Sukuk Ijarah yang disimpan di KSEI dibekukan sehingga Sukuk Ijarah tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 4 (empat) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPSI sampai dengan tanggal berakhirnya RUPSI yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat atau setelah memperoleh persetujuan dari Wali Amanat. Transaksi Sukuk Ijarah yang penyelesaiannya jatuh pada tanggal tanggal tersebut, ditunda penyelesaiannya sampai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pelaksanaan RUPSI.
- f. Setiap Sukuk Ijarah sebesar Rp1,00 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPSI, dengan demikian setiap Pemegang Sukuk Ijarah dalam RUPSI mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Sukuk Ijarah yang dimilikinya.
- g. Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani dengan menyebutkan nomor KTUR, kecuali Wali Amanat memutuskan lain.
- h. Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya tidak memiliki hak suara dan tidak diperhitungkan dalam kuorum kehadiran kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal pemerintah.
- i. Pemegang Sukuk Ijarah dengan hak suara yang sah yang hadir dalam RUPSI namun tidak menggunakan hak suaranya atau abstain, dianggap sah menghadiri RUPSI dan memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang Sukuk Ijarah selain suara abstain.
- j. Sebelum pelaksanaan RUPSI:
 - (i) Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan daftar Pemegang Sukuk Ijarah dari Afiliasinya kepada Wali Amanat;
 - (ii) Perseroan berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan jumlah Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Perseroan dan Afiliasinya;
 - (iii) Pemegang Sukuk Ijarah atau kuasa Pemegang Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan mengenai apakah Pemegang Sukuk Ijarah memiliki atau tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan;
- k. RUPSI dapat diselenggarakan di tempat Perseroan atau tempat lain yang disepakati antara Perseroan dan Wali Amanat.
- l. RUPSI dipimpin oleh Wali Amanat.
- m. Dalam hal penggantian Wali Amanat diminta oleh Perseroan atau Pemegang Sukuk Ijarah, maka RUPSI dipimpin oleh Perseroan atau wakil Pemegang Sukuk Ijarah yang meminta diadakan RUPSI tersebut. Perseroan atau Pemegang Sukuk Ijarah yang meminta diadakannya RUPSI tersebut diwajibkan untuk mempersiapkan acara RUPSI dan materi RUPSI serta menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPSI.
- n. Wali Amanat wajib:
 - (i) mempersiapkan acara RUPSI;
 - (ii) menyediakan materi RUPSI; dan
 - (iii) menunjuk Notaris untuk membuat berita
 - (iv) acara RUPSI.

- o. Dalam hal Perseroan atau Pemegang Sukuk Ijarah meminta penggantian Wali Amanat, Perseroan wajib:
 - (i) mempersiapkan acara RUPSI;
 - (ii) menyediakan materi RUPSI; dan
 - (iii) menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPSI.
 Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf o dapat melakukan koordinasi dengan Pemegang Sukuk Ijarah dalam menyediakan materi RUPSI.
7. Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 13.6 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, kuorum dan pengambilan keputusan:
 - a. Dalam hal RUPSI bertujuan untuk memutuskan mengenai perubahan Perjanjian Perwaliamanatan, diatur sebagai berikut:
 - (i) Apabila RUPSI dimintakan oleh Perseroan maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI kedua.
 - c) RUPSI kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI ketiga.
 - e) RUPSI ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - (ii) Bila RUPSI dimintakan oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau Wali Amanat, maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin a) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI kedua.
 - c) RUPSI kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin c) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI ketiga.
 - e) RUPSI ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - (iii) Bila RUPSI dimintakan oleh Otoritas Jasa Keuangan maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.

- b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin a) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI kedua.
 - c) RUPSI kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI
 - d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin c) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI ketiga.
 - e) RUPSI ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
- b. RUPSI yang diadakan untuk tujuan selain perubahan Perjanjian Perwaliamanatan, dapat diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (i) Diikuti oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - (ii) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin i di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI kedua.
 - (iii) RUPSI kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Sukuk Ijarah yang hadir dalam RUPSI.
 - (iv) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin iii di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPSI ketiga.
 - (v) RUPSI ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) dari jumlah Sukuk Ijarah yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat berdasarkan keputusan suara terbanyak.
 - (vi) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam poin v tidak tercapai, maka dapat diadakan RUPSI yang keempat.
 - (vii) RUPSI keempat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Sukuk Ijarah atau diwakili yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Wali Amanat; dan
 - (viii) Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPSI keempat wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
8. Biaya-biaya penyelenggaraan RUPSI termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris dan sewa ruangan untuk penyelenggaraan RUPSI dibebankan kepada dan menjadi tanggung jawab Perseroan dan wajib dibayarkan kepada Wali Amanat paling lama 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permintaan biaya tersebut diterima Perseroan dari Wali Amanat.
9. Perseroan, Wali Amanat, dan Pemegang Sukuk Ijarah wajib memenuhi keputusan yang diambil dalam RUPSI.
10. Ringkasan risalah RUPSI wajib disampaikan oleh Wali Amanat kepada Otoritas Jasa Keuangan dan diumumkan kepada masyarakat paling lama 2 (dua) Hari Kerja setelah RUPSI diselenggarakan.
11. Apabila RUPSI yang diselenggarakan memutuskan untuk mengadakan perubahan atas Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan/atau perjanjian lainnya antara lain sehubungan dengan perubahan Sisa Imbalan Ijarah, perubahan Cicilan Imbalan Ijarah, perubahan tata cara pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah, dan perubahan jangka waktu Sukuk Ijarah dan Perseroan menolak untuk menandatangani perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak keputusan RUPSI atau tanggal lain yang diputuskan RUPSI (jika RUPSI memutuskan suatu tanggal tertentu untuk penandatanganan addendum Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya tersebut) maka Wali Amanat berhak langsung untuk melakukan penagihan Jumlah Terutang kepada Perseroan tanpa terlebih dahulu menyelenggarakan RUPSI.

12. Penyelenggaraan RUPSI wajib dihadiri oleh Notaris yang terdaftar di OJK untuk membuat Berita Acara Rapat RUPSI.
13. Peraturan-peraturan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan serta tata cara dalam RUPSI dapat dibuat dan bila perlu kemudian disempurnakan atau diubah oleh Perseroan dan Wali Amanat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta peraturan Bursa Efek.
14. Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPSI ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan di Pasar Modal tersebut yang berlaku.

HAK-HAK PEMEGANG SUKUK IJARAH

Hak-hak Pemegang Sukuk Ijarah antara lain sebagai berikut:

1. Menerima pembayaran kembali Sisa Imbalan Ijarah, pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah, dan/atau Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada), hak-hak lain yang berhubungan dengan Sukuk Ijarah yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah yang bersangkutan. Kembali Sisa Imbalan Ijarah harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Kembali Sisa Imbalan Ijarah yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah.
2. Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak mendapatkan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah adalah Pemegang Sukuk Ijarah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Sukuk Ijarah setelah tanggal penentuan pihak yang berhak memperoleh Cicilan Imbalan Ijarah tersebut maka pihak yang menerima pengalihan Sukuk Ijarah tersebut tidak berhak atas Cicilan Imbalan Ijarah pada periode yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan peraturan KSEI yang berlaku.
3. Apabila Perseroan ternyata tidak menyediakan dana secukupnya untuk pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah atau Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah setelah lewat Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah atau Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah, maka Perseroan harus membayar Denda Keterlambatan atas kelalaian membayar jumlah Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Sisa Imbalan Ijarah. Denda Keterlambatan yang dibayar oleh Perseroan secara wajar dan realistis yang merupakan hak Pemegang Sukuk Ijarah oleh Agen Pembayaran akan diberikan kepada Pemegang Sukuk Ijarah secara proporsional berdasarkan besarnya Sukuk Ijarah yang dimilikinya.
4. Pemegang Sukuk Ijarah baik sendiri maupun bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Sukuk Ijarah yang belum dilunasi tidak termasuk Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat Sukuk untuk diselenggarakan RUPSI dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Pemegang Sukuk Ijarah yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat Sukuk akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Sukuk Ijarah yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Sukuk Ijarah oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.
5. Melalui keputusan RUPSI, Pemegang Sukuk Ijarah antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut:
 - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Sukuk Ijarah mengenai perubahan jangka waktu Sukuk Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, Cicilan Imbalan Ijarah, perubahan tata cara atau periode pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah, perubahan jenis akad syariah, isi akad syariah, Objek Ijarah sebagai aset yang menjadi dasar Sukuk Ijarah, jaminan atau penyisihan dana pelunasan dan/atau ketentuan lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dengan tetap memperhatikan ketentuan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020.
 - b. Menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat Sukuk, memberikan pengarahan kepada Wali Amanat Sukuk, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian.
 - c. Memberhentikan Wali Amanat Sukuk dan menunjuk pengganti Wali Amanat Sukuk menurut ketentuan-ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

- d. Mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Sukuk Ijarah termasuk dalam penentuan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020.
- e. Mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBELIAN KEMBALI SUKUK IJARAH (BUY BACK)

Dalam hal Perseroan melakukan pembelian kembali Sukuk Ijarah maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Pembelian kembali Sukuk Ijarah ditujukan sebagai pelunasan Sukuk Ijarah atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar;
2. Pelaksanaan pembelian kembali Sukuk Ijarah dilakukan melalui Bursa Efek atau di luar Bursa Efek;
3. Pembelian kembali Sukuk Ijarah baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan;
4. Pembelian kembali Sukuk Ijarah tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
5. Pembelian kembali Sukuk Ijarah tidak dapat dilakukan apabila Perseroan melakukan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, kecuali telah memperoleh persetujuan RUPSI;
6. Pembelian kembali Sukuk Ijarah hanya dapat dilakukan oleh Perseroan kepada Pihak yang tidak terafiliasi, kecuali hubungan afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah.
7. Rencana pembelian kembali Sukuk Ijarah wajib dilaporkan kepada OJK oleh Perseroan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum pengumuman rencana pembelian kembali Sukuk Ijarah tersebut di surat kabar;
8. Pembelian kembali Sukuk Ijarah, baru dapat dilakukan setelah pengumuman rencana pembelian kembali Sukuk Ijarah. Pengumuman tersebut wajib dilakukan paling sedikit melalui situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling sedikit Bahasa Inggris, dan situs web Bursa Efek, atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) Hari Kalender sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali dimulai.
9. Rencana pembelian kembali Sukuk Ijarah sebagaimana dimaksud dalam poin 7 dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin 8, paling sedikit memuat:
 - a. periode penawaran pembelian kembali;
 - b. jumlah dana maksimal yang akan digunakan untuk pembelian kembali;
 - c. kisaran jumlah Sukuk Ijarah yang akan dibeli kembali;
 - d. harga atau kisaran harga yang ditawarkan untuk pembelian kembali Sukuk Ijarah;
 - e. tata cara penyelesaian transaksi;
 - f. persyaratan bagi Pemegang Sukuk Ijarah yang mengajukan penawaran jual;
 - g. tata cara penyampaian penawaran jual oleh Pemegang Sukuk Ijarah;
 - h. tata cara pembelian kembali Sukuk Ijarah; dan
 - i. hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah.
10. Perseroan wajib melakukan penjatahan secara proporsional sebanding dengan partisipasi setiap Pemegang Sukuk Ijarah yang melakukan penjualan Sukuk Ijarah apabila jumlah Sukuk Ijarah yang ditawarkan untuk dijual oleh Pemegang Sukuk Ijarah, melebihi jumlah Sukuk Ijarah yang dapat dibeli kembali;
11. Perseroan wajib menjaga kerahasiaan atas semua informasi mengenai penawaran jual yang telah disampaikan oleh Pemegang Sukuk Ijarah;
12. Perseroan dapat melaksanakan pembelian kembali Sukuk Ijarah tanpa melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 8 dengan ketentuan:
 - a. jumlah pembelian kembali tidak lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah Sukuk Ijarah untuk masing-masing jenis Sukuk Ijarah yang beredar dalam periode satu tahun setelah Tanggal Penjatahan;

- b. Sukuk Ijarah yang dibeli kembali tersebut bukan Sukuk Ijarah yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan; dan
 - c. Sukuk Ijarah yang dibeli kembali hanya untuk disimpan yang kemudian hari dapat dijual kembali;
- dan wajib dilaporkan kepada OJK paling lambat akhir Hari Kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya pembelian kembali Sukuk Ijarah;
13. Perseroan wajib melaporkan kepada OJK dan Wali Amanat serta mengumumkan kepada publik dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah dilakukannya pembelian kembali Sukuk Ijarah, informasi yang meliputi antara lain:
 - a. jumlah Sukuk Ijarah yang telah dibeli;
 - b. rincian jumlah Sukuk Ijarah yang telah dibeli kembali untuk pembayaran kembali atau disimpan untuk dijual kembali;
 - c. harga pembelian kembali yang telah terjadi; dan
 - d. jumlah dana yang digunakan untuk pembelian kembali Sukuk Ijarah;
 14. Pembelian kembali wajib dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali Sukuk Ijarah tersebut; dan
 15. Pembelian kembali oleh Perseroan mengakibatkan:
 - a. hapusnya segala hak yang melekat pada Sukuk Ijarah yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPSI, hak suara, dan hak memperoleh Cicilan Imbalan Ijarah serta manfaat lain dari Sukuk Ijarah yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk pelunasan; atau
 - b. pemberhentian sementara segala hak yang melekat pada Sukuk Ijarah yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPSI, hak suara, dan hak memperoleh Cicilan Imbalan Ijarah serta manfaat lain dari Sukuk Ijarah yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk disimpan untuk dijual kembali.
 16. Atas pembelian kembali Sukuk Ijarah oleh Perseroan yang dimaksudkan untuk pelunasan sebagaimana dimaksud pada angka 15 huruf a di atas, Pemegang Sukuk memberikan potongan Cicilan Imbalan Ijarah dimana besarnya jumlah Cicilan Imbalan Ijarah selanjutnya akan disesuaikan dengan Sisa Imbalan Sukuk Ijarah yang tidak/belum dilakukan pembelian kembali untuk pelunasan

KOMPENSASI KERUGIAN AKIBAT KETERLAMBATAN

Apabila Perseroan ternyata tidak menyediakan dana secukupnya untuk pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau pembayaran kembali Sisa Imbalan Ijarah setelah lewat Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah, maka KSEI akan menunda distribusi pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening sampai dengan Perseroan memenuhi kecukupan dana tersebut dan Perseroan harus membayar Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan atas kelalaian membayar jumlah Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah atas Imbalan Sukuk Ijarah. Besarnya Kompensasi Kerugian Atas Keterlambatan tersebut sebesar 0,1% (nol koma satu persen).

PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Perseroan berjanji dan mengikatkan diri bahwa:

1. Perseroan, tanpa persetujuan tertulis dari Wali Amanat tidak akan melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali:
 - 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Perseroan serta tidak mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah;
 - 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan, dan dalam hal Perseroan bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("Perusahaan Penerus"), maka seluruh kewajiban Sukuk Ijarah telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah;

- b. mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU") atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - c. memberikan jaminan perusahaan (*borgtocht*) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - d. memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan, kecuali:
 - (i) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - (ii) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktek usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan;
 - (iii) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Perseroan serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah;
 - e. mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Perseroan, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 di atas, akan diberikan oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. permohonan persetujuan tersebut tidak akan ditolak tanpa atasan yang jelas dan wajar;
 - b. Wali Amanat Sukuk Ijarah wajib memberikan persetujuan, penolakan atau meminta tambahan data/dokumen pendukung lainnya dalam waktu 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permohonan persetujuan tersebut dan dokumen pendukungnya diterima secara lengkap oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah, dan jika dalam waktu 7 (tujuh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan, penolakan atau permintaan tambahan data/dokumen pendukung lainnya dari Wali Amanat Sukuk Ijarah maka Wali Amanat Sukuk Ijarah dianggap telah memberikan persetujuannya; dan
 - c. Jika Wali Amanat Sukuk Ijarah meminta tambahan data/dokumen pendukung lainnya, maka persetujuan atau penolakan wajib diberikan oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah data/dokumen pendukung lainnya tersebut diterima secara lengkap oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah dan jika dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan atau penolakan dari Wali Amanat Sukuk Ijarah maka Wali Amanat Sukuk Ijarah dianggap telah memberikan persetujuan.
3. Kewajiban-kewajiban Perseroan.
- Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Perseroan berkewajiban untuk:
- a. memenuhi semua ketentuan dalam Dokumen Emisi;
 - b. menyetorkan dana yang diperlukan untuk pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah, yang telah jatuh tempo kepada Agen Pembayaran yang harus telah diterima (*in good funds*) paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah, dan menyerahkan kepada Wali Amanat bukti penyetoran dana tersebut pada hari yang sama, dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah. Apabila sampai Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah, Perseroan belum menyetorkan dana tersebut, maka Perseroan harus membayar Denda Keterlambatan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah;
 - c. menjalankan dan memelihara sistem pembukuan dan pencatatan akuntansi berdasarkan standar akuntansi keuangan yang secara umum diterapkan di Indonesia;
 - d. segera memberitahukan secara tertulis kepada Wali Amanat setelah menyadari terjadinya kelalaian atau keadaan penting pada Perseroan yang dapat secara material berdampak negatif terhadap pemenuhan kewajiban Perseroan dalam rangka pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah;

- e. menyerahkan kepada Wali Amanat:
 - (i) salinan dari laporan-laporan termasuk laporan-laporan yang berkaitan dengan aspek keterbukaan informasi sesuai dengan ketentuan peraturan Pasar Modal yang disampaikan kepada OJK, Bursa Efek, dan KSEI dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah laporan-laporan tersebut diserahkan kepada pihak-pihak yang disebutkan di atas;
 - (ii) laporan keuangan bersamaan dengan penyampaian laporan keuangan kepada OJK sesuai dengan peraturan Pasar Modal sebagai berikut:
 - 1) laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal tahun buku Perseroan berakhir;
 - 2) laporan keuangan tengah tahunan paling lambat pada akhir bulan kedua setelah tanggal laporan keuangan tengah tahunan, jika tidak disertai laporan akuntan;
 - 3) laporan keuangan triwulan paling lambat pada akhir bulan kedua sejak akhir tanggal laporan triwulan;
- f. mempertahankan dan menjaga izin-izin dan/atau persetujuan-persetujuan yang dimiliki Perseroan;
- g. memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut:
 - (i) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu);
 - (ii) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulan;
- h. Perseroan wajib membayar segala biaya-biaya imbalan jasa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
- i. memberikan izin kepada Wali Amanat untuk pada Hari Kerja selama jam kerja, melakukan kunjungan langsung ke Perseroan atas biaya Perseroan dimana jumlah biaya yang akan dikeluarkan harus disetujui terlebih dahulu oleh Perseroan dan melakukan pemeriksaan ijin-ijin, buku-buku dan catatan keuangan Perseroan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan yang diajukan paling kurang 3 (tiga) Hari Kerja sebelum kunjungan dilakukan;
- j. memperoleh hasil pemeringkatan Sukuk Ijarah 1 (satu) tahun sekali dari Perusahaan Pemeringkat sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 49/POJK.04/2020 dan menyampaikan hasil pemeringkatan kepada Wali Amanat paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah hasil pemeringkatan tersebut diperoleh Perseroan;
- k. Menyampaikan kepada Wali Amanat:
 - (i) Salinan dari laporan-laporan termasuk laporan-laporan yang berkaitan dengan aspek keterbukaan informasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang disampaikan kepada OJK, Bursa Efek dan KSEI, salinan dari pemberitahuan atau surat edaran kepada pemegang saham dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah laporan-laporan tersebut diserahkan kepada pihak-pihak yang disebutkan di atas;
 - (ii) Salinan resmi akta-akta dan perjanjian yang dibuat sehubungan dengan penerbitan Sukuk Ijarah dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya salinan tersebut oleh Perseroan;
 - (iii) Laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang terdaftar di OJK disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
 - (iv) Laporan keuangan tengah tahunan disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
 - (v) Laporan keuangan triwulan disampaikan bersamaan dengan penyerahan laporan ke OJK;
- l. Segera memberikan pemberitahuan tertulis kepada Wali Amanat tentang terjadinya kelalaian sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah atau adanya pemberitahuan mengenai kelalaian yang diberikan oleh kreditur Perseroan. Pemberitahuan tertulis tersebut wajib disampaikan kepada Wali Amanat selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak diketahuinya oleh Perseroan perihal timbulnya kelalaian tersebut atau diterimanya oleh Perseroan pemberitahuan tertulis dari kreditur tersebut.

- m. Memelihara sistem akuntansi dan pengawasan biaya sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi yang berlaku di Indonesia dan memelihara buku-buku dan catatan-catatan lain yang cukup untuk menggambarkan dengan tepat keadaan keuangan Perseroan dan hasil operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum dan diterapkan secara konsisten dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- n. Memperoleh, mematuhi segala ketentuan dan melakukan hal-hal yang diperlukan untuk menjaga tetap berlakunya segala kuasa, ijin dan persetujuan (baik dari pemerintah ataupun lainnya) dan dengan segera memberikan laporan dan masukan dan melakukan hal-hal yang diwajibkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sehingga Perseroan dapat secara sah menjalankan kewajibannya berdasarkan setiap Dokumen Emisi;
- o. Senantiasa mengasuransikan harta kekayaan Perseroan yang dianggap perlu dan memelihara asuransi-asuransi yang sudah berjalan dan berhubungan dengan kegiatan usaha dan harta kekayaan Perseroan pada perusahaan asuransi yang bereputasi baik terhadap segala risiko yang biasa dihadapi oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan Perseroan;
- p. Membayar kewajiban pajak atau bea lainnya yang menjadi beban Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagaimana mestinya;
- q. Jika Wali Amanat membutuhkan informasi yang wajar mengenai operasional dan keadaan keuangan Perseroan dan hal lain-lain sepanjang terkait dengan tugas Wali Amanat dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Perseroan wajib menyampaikan informasi yang dibutuhkan tersebut secara tertulis selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja setelah diterimanya permohonan secara tertulis dari Wali Amanat;
- r. Mempertahankan hasil pemeringkatan Sukuk Ijarah tidak lebih rendah dari $idAA_{sy}$ (*Double A Syariah*), jika hasil pemeringkatan Sukuk Ijarah lebih rendah dari $idAA_{sy}$ (*Double A Syariah*) yang diterbitkan oleh PT PEFINDO atau perusahaan pemeringkat lain yang terdaftar di OJK, maka Perseroan berkewajiban melakukan penyisihan dana (*sinking fund*) sebesar 1 (satu) kali periode Kewajiban Sukuk Ijarah yang ditempatkan dalam bentuk deposito pada PT Bank KB Indonesia Tbk, dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender setelah keluarnya hasil peringkat Sukuk Ijarah tersebut yang diikat secara gadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku sampai dengan peringkat Sukuk Ijarah tidak lebih rendah dari $idAA_{sy}$ (*Double A Syariah*) Pendapatan atas penempatan deposito tersebut menjadi milik Perseroan sepenuhnya;
- s. Apabila Perseroan melakukan kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Subbab Kelalaian Perseroan di atas, maka Wali Amanat dengan ini diberi kuasa oleh Perseroan (tanpa diperlukannya suatu kuasa khusus untuk maksud tersebut) untuk mengambil, menerima, dan melakukan tindakan-tindakan lain sehubungan dengan deposito tersebut termasuk menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembayaran Jumlah Terutang;
- t. Apabila hasil pemeringkatan Sukuk Ijarah kembali ke minimal $idAA_{sy}$ (*Double A Syariah*) dari PT PEFINDO atau perusahaan pemeringkat lain yang terdaftar di OJK maka dalam batas waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kalender sejak tanggal diterimanya surat permohonan tertulis dari Perseroan kepada Wali Amanat dengan dilampiri salinan hasil pemeringkatan dari perusahaan pemeringkat, Wali Amanat berkewajiban mengembalikan penyisihan dana tersebut kepada Perseroan.

PERUBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN SUKUK IJARAH

Perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan sebelum Tanggal Emisi, maka perubahan dan/atau penambahan Perjanjian Perwaliamanatan tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan dan setelah perubahan tersebut dilakukan, memberitahukan kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- ii. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan pada dan setelah Tanggal Emisi, maka perubahan Perjanjian Perwaliamanatan hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari RUPSI dan perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku atau apabila dilakukan penyesuaian/perubahan terhadap Perjanjian Perwaliamanatan berdasarkan peraturan baru yang berkaitan dengan Perjanjian Perwaliamanatan.

HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian yang berhubungan dengan Sukuk Ijarah ini tunduk pada dan diartikan sesuai ketentuan undang-undang dan hukum Negara Republik Indonesia dan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah yang terdapat dalam fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia.

B. HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

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:

^{id}AA
(Double A)

^{id}AA_(sy)
(Double A Syariah)

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

Pefindo telah menerbitkan *rating rationale* pada tanggal 27 Mei 2025 dengan penjelasan sebagai berikut:

- Pefindo menegaskan peringkat ^{id}AA kepada Perseroan dan Obligasi Berkelanjutan yang diterbitkan, serta peringkat ^{id}AA_(sy) untuk Sukuk Berkelanjutan yang diterbitkan. Prospek peringkat Perusahaan adalah stabil. Peringkat tersebut mencerminkan posisi bisnis Perseroan yang sangat kuat, produk properti yang beragam, serta cakupan area yang luas, didukung oleh likuiditas dan fleksibilitas keuangan yang kuat. Namun, peringkat ini dibatasi oleh tingginya sensitivitas industri terhadap perubahan makroekonomi.
- Peringkat dapat dinaikkan jika Perseroan secara konsisten mencapai pra-penjualan dan pendapatan yang telah diproyeksikan dari ekspansi bisnisnya serta juga mengadopsi *leverage* keuangan yang lebih konservatif. Namun, peringkat dapat diturunkan jika pendapatan, pra-penjualan dan EBITDA yang dicapai oleh Perusahaan lebih rendah dari target secara signifikan serta *leverage* keuangannya menjadi lebih agresif karena ekspansi yang didanai utang.
- Perseroan adalah salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia, dengan proyek properti utama di Serpong (BSD City), Cibubur, Jakarta, dan Bekasi. Perseroan juga berekspansi ke kota besar lainnya di Indonesia, seperti Bogor, Surabaya, Semarang, Balikpapan, Samarinda dan Palembang. Grup Sinarmas Land memiliki 66% saham Perseroan per 31 Desember 2024.

C. 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 ^{id}AA (Double A) dan ^{id}AA_(sy) (Double A Syariah) dari PT Pemeringkat Efek Indonesia.

D. PERPAJAKAN

Perpajakan atas penghasilan yang diperoleh dari kepemilikan Obligasi dan Sukuk Ijarah diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Keterangan lebih lengkap mengenai perpajakan dapat dilihat pada Bab VIII Informasi Tambahan ini.

E. 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 Perwaliamanatan 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 diwaliamanati 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 ini.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA

DANA HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI

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

1. Sebesar Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas sebagian 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 Fasilitas Perbankan BTN**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN adalah sebagai berikut:

- Perjanjian pinjaman : Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN
- Pemberi pinjaman : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- Sifat hubungan Afiliasi : Tidak terafiliasi
- Nilai fasilitas : Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman (per 30 November 2025) : Rp1.375.000.000.000 (satu triliun tiga ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan : Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah)
- Sisa pokok pinjaman setelah pembayaran : Rp318.771.850.000 (tiga ratus delapan belas miliar tujuh ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Tingkat suku bunga : 7,00%
- Penggunaan Dana : *Corporate General Purposes* untuk kebutuhan investasi dan operational Perseroan sesuai rencana bisnis Perusahaan di luar pembebasan dan pematangan tanah.
- Jatuh tempo : 25 Oktober 2028
- Rencana pelunasan : Kuartal pertama tahun 2026
- Prosedur pelunasan : Pelunasan dipercepat
- Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga : Kas internal Perseroan

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

2. Sebesar Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas seluruh sisa 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 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 pokok pinjaman (per 30 November 2025) : Rp234.375.000.000 (dua ratus tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Kas Perseroan pada Desember 2025 : Rp46.875.000.000 (empat puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)
- Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Dana Obligasi Tahap II : Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah)
- Sisa pokok pinjaman setelah pelunasan dengan menggunakan Dana Obligasi Tahap II : nihil
- Tingkat suku bunga : 7,00%
- Penggunaan Dana : Pembayaran kembali utang obligasi Perseroan yang telah jatuh tempo pada tanggal 16 Juni 2021.
- Jatuh tempo : 27 Desember 2026
- Rencana pelunasan : Kuartal pertama tahun 2026
- Prosedur pelunasan : Pelunasan dipercepat.
- Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga : Kas internal Perseroan

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

Transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Obligasi bukan merupakan Transaksi Material, sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, serta bukan merupakan transaksi Afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Perseroan telah melaporkan Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, dengan surat No. 009/IR-CS/BS/2023 tertanggal 13 Januari 2023 dimana penggunaan dana setelah dikurangi biaya emisi seluruhnya telah digunakan untuk pelunasan Utang Bank Mandiri sebesar Rp789.368 juta.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2017, total biaya (belum termasuk perpajakan yang berlaku) yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah kurang lebih setara dengan 0,5710% (nol koma lima tujuh satu nol persen) dari nilai emisi Obligasi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,0750% (nol koma nol tujuh lima nol persen);
- Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 0,3500% (nol koma tiga lima nol nol);
 - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,0750% (nol koma nol tujuh lima nol persen);
 - Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0330% (nol koma nol tiga tiga nol persen) yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,0280% (nol koma nol dua delapan nol persen) dan biaya jasa Notaris sebesar 0,0050% (nol koma nol nol lima nol persen);
 - Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0080% (nol koma nol nol delapan nol persen) berupa biaya jasa Wali Amanat sebesar 0,0080% (nol koma nol nol delapan nol persen) dan biaya jasa perusahaan pemeringkat efek sebesar 0,0000% (nol koma nol nol nol nol persen); dan
 - Biaya lain-lain berupa biaya pencatatan di BEI, biaya percetakan, dan biaya-biaya yang berhubungan dengan hal tersebut sebesar 0,0300% (nol koma nol tiga nol nol persen).

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.

Perseroan telah melaporkan Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, dengan surat No. 009/IR-CS/BSD/I/2023 tertanggal 13 Januari 2023 dimana penggunaan dana setelah dikurangi biaya emisi seluruhnya telah digunakan untuk modal kerja pembiayaan dan/atau pembangunan proyek Perseroan di BSD City sebesar Rp197.186 juta.

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah yang merupakan transaksi material, transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020, maka Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2017, total biaya (belum termasuk perpajakan yang berlaku) yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah kurang lebih setara dengan 0,6640% (nol koma enam enam empat nol persen) dari nilai emisi Sukuk yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,0750% (nol koma nol tujuh lima nol persen);
- Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 0,3500% (nol koma tiga lima nol nol);
- Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,0750% (nol koma nol tujuh lima nol persen);
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,1025% (nol koma satu nol dua lima persen) yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,0700% (nol koma nol tujuh nol nol persen), biaya jasa Notaris sebesar 0,0125% (nol koma nol satu dua lima persen), dan biaya jasa Tim Ahli Syariah sebesar 0,0200% (nol koma nol dua nol nol persen);
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0200% (nol koma nol dua nol nol persen) berupa biaya jasa Wali Amanat sebesar 0,0200% (nol koma nol dua nol nol persen) dan biaya jasa perusahaan pemeringkat efek sebesar 0,0000% (nol koma nol nol nol nol persen); dan
- Biaya lain-lain berupa biaya pencatatan di BEI, biaya percetakan, dan biaya-biaya yang berhubungan dengan hal tersebut sebesar 0,0415% (nol koma nol empat satu lima persen).

Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan kepada OJK dan Wali Amanat sebagai wakil Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai seluruh dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi dan Sukuk Ijarah digunakan sesuai Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015.

Apabila Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan ini sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) Hari Kerja sebelum penyelenggaraan RUPO dan RUPSI, dan memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari RUPO dan RUPSI, serta hasil RUPO dan RUPSI yang telah disetujui tersebut harus disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah penyelenggaraan RUPO dan RUPSI sesuai dengan Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 dan Peraturan OJK No.20/POJK.04/2020.

Apabila terdapat dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK No.20/POJK.04/2020.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini memperlihatkan posisi liabilitas Perseroan dan Entitas Anak yang diambil dari laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk yang berakhir pada 30 September 2025 yang tidak diaudit.

Pada tanggal 30 September 2025, Perseroan dan Entitas Anak mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp26.075.586.091.217,- dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dinyatakan dalam Rupiah)</i>	
KETERANGAN	30 September 2025
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>	
Utang usaha	
Pihak berelasi	76.900.550.505
Pihak ketiga	903.308.079.850
Utang pajak	62.489.900.246
Beban akrual	148.793.099.572
Setoran jaminan	313.765.432.197
Liabilitas kontrak	7.066.152.375.366
Uang muka diterima	132.291.695.137
Sewa diterima dimuka	251.124.408.166
Uang muka setoran modal	81.505.165.000
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank jangka panjang	1.802.383.872.471
Liabilitas sewa	9.243.030.189
Liabilitas lain-lain	190.478.366.844
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	11.038.435.975.543
<u>LIABILITAS JANGKA PANJANG</u>	
Setoran jaminan	159.265.690.961
Liabilitas kontrak	1.216.567.687.585
Uang muka diterima	13.698.738.978
Sewa diterima dimuka	87.611.340.996
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	319.672.929.996
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000
Provisi pelapisan jalan tol	30.559.264.706
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank jangka panjang	11.751.076.812.678
Liabilitas sewa	37.638.102.378
Utang obligasi dan sukuk ijarah	1.358.781.147.396
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	15.037.150.115.674
Jumlah Liabilitas	26.075.586.091.217

Penjelasan untuk tiap akun liabilitas adalah sebagai berikut:

1. LIABILITAS JANGKA PENDEK

Pada tanggal 30 September 2025, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas jangka pendek sebesar Rp11.038.435.975.543, dengan rincian sebagai berikut:

a. Utang Usaha

Saldo utang usaha Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp980.208.630.355 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Pihak berelasi	
Lain-lain	76.900.550.505
Pihak ketiga	
Real estat	800.003.172.874
Konstruksi jalan tol	98.573.511.260
Hotel dan lainnya	4.731.395.716
Jumlah	903.308.079.850
Jumlah	980.208.630.355

Rincian utang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Sampai dengan 1 bulan	371.873.308.765
> 1 bulan - 3 bulan	525.781.959.587
> 3 bulan - 6 bulan	51.474.911.373
> 6 bulan - 12 bulan	15.078.269.833
> 12 bulan	16.000.180.797
Jumlah	980.208.630.355

b. Utang Pajak

Saldo utang pajak Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp62.489.900.246 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Pajak kini	4.738.765.705
Pajak penghasilan	
Pasal 21	5.358.410.285
Pasal 22	295.733.307
Pasal 23	2.018.139.967
Pasal 25	333.852.262
Pasal 26	8.433.157.969
Pasal 4 ayat 2	28.299.871.776
Pajak Pembangunan I	858.159.736
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	12.153.809.239
Jumlah	62.489.900.246

c. Beban Akrua

Saldo beban akrual Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp148.793.099.572 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Bunga	
Utang bank	21.231.658.106
Utang obligasi	8.674.586.806
Jasa keamanan dan kebersihan	42.947.818.985
Listrik, air dan telepon	9.704.597.633
Pemeliharaan dan perbaikan	179.226.081
Lain-lain	66.055.211.961
Jumlah	148.793.099.572

d. Setoran Jaminan

Saldo setoran jaminan Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp473.031.123.158 (gabungan liabilitas jangka pendek dan jangka panjang) sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Sewa	342.013.107.555
Jasa pelayanan	82.071.333.459
Renovasi	34.398.980.096
Telepon	12.835.662.797
Lain-lain	1.712.039.251
Jumlah	473.031.123.158

e. Liabilitas Kontrak

Saldo liabilitas kontrak Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp8.282.720.062.951 (gabungan liabilitas jangka pendek dan jangka panjang) sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Rumah tinggal	3.228.216.218.940
Rumah toko	2.775.298.147.037
Tanah	1.165.852.202.807
Kavling komersial	875.200.242.735
Apartemen	214.681.453.545
Bangunan industri	22.134.825.510
Pusat perbelanjaan	1.336.972.377
Jumlah	8.282.720.062.951

2. LIABILITAS JANGKA PANJANG

Pada tanggal 30 September 2025, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas jangka panjang sebesar Rp15.037.150.115.674, dengan rincian sebagai berikut :

a. Utang Bank Jangka Panjang, Setelah Dikurangi Bagian Yang Jatuh Tempo Dalam Waktu Satu Tahun

Saldo utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp11.751.076.812.678 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Rupiah	
Pihak ketiga	
PT Bank Central Asia Tbk	2.740.164.634.872
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.550.885.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.625.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.450.000.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.000.000.000.000
PT Bank Permata Tbk	234.375.000.000
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	172.696.767.299
PT Bank Pan Indonesia Tbk	30.763.989.090
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.111.111.111
<u>Pinjaman sindikasi:</u>	

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
PT Bank Central Asia Tbk	1.256.004.964.063
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	586.135.650.516
PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)	586.135.650.521
PT Bank Pembangunan Daerah Papua	167.467.326.075
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	150.720.591.602
Jumlah	13.553.460.685.149
Dikurangi: bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(1.802.383.872.471)
Bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	11.751.076.812.678

a.1. PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Perseroan

Pada tanggal 14 September 2021, BCA menyetujui pemberian fasilitas Kredit Investasi 1 kepada Perseroan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp1.500.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 30 September 2023 dan 30 Maret 2022, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp1.450.000.000.000 dan Rp50.000.000.000

Pada tanggal 20 November 2024, BCA menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Investasi 2 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,75% yang akan jatuh tempo selama 8 tahun. Pada tanggal 6 Desember 2024, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp1.500.000.000.000.

Pada periode 2025 dan tahun 2024, Perseroan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp105.000.000.000 dan Rp108.750.000.000. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp2.730.000.000.000 dan Rp2.835.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 176.812 m², *marketing office*, dan bangunan *The Breeze*. Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp149.084.843.749 dan Rp75.712.291.665.

Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

PT Dwigunatama Rintisprima (DRP)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perseroan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP. Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp7.729.570.110. Pada tanggal 28 Mei 2024, BCA menyetujui pemberian fasilitas kredit installment *Loan* kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp30.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,75% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 September 2029.

Pada periode 2025, DRP menerima fasilitas sebesar Rp1.307.076.375 dan melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp1.882.528.394. Sedangkan pada tahun 2024, DRP menerima fasilitas sebesar Rp3.486.520.231 dan melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp476.003.450. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp10.164.634.872 dan Rp10.740.086.891.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Water Joy masing-masing seluas 21.527m² dan 1.924m² milik PT Dwikarya Langgengsukses, entitas anak DRP.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp644.806.540.

Perjanjian kredit dari BCA di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.2. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada tanggal 1 Desember 2022, BNI menyetujui pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja – *Term Loan* kepada Perseroan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,50% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada 15 Desember 2022, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp1.000.000.000.000.

Pada tanggal 19 Desember 2024, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja -*Aflopemd* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 23 Desember 2024 dan 24 Desember 2024, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp1.000.000.000.000 dan Rp500.000.000.000.

Pada tanggal 17 September 2025, BNI menyetujui pemberian tambahan fasilitas Kredit Modal Kerja – *Aflopemd* dengan maksimum Pinjaman sebesar Rp1.500.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 6,50% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 22 September 2025, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp500.000.000.000. Pada periode 2025 dan tahun 2024. Perseroan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp163.395.000.000 dan Rp142.860.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp3.550.885.000.000 dan Rp2.214.280.000.000. Pada tanggal 30 September 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 721.524 m². Pada tanggal 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 278.704 m². Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp112.178.432.223 dan Rp40.528.094.932.

Perjanjian kredit dari BNI di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.3. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

Pada tanggal 11 April 2019, Perseroan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Januari 2020 sampai dengan April 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perseroan pada bulan April 2019. Pada bulan April 2024, Perseroan telah melunasi seluruh fasilitas pinjaman ini.

Pada tanggal 18 Desember 2019, Perseroan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan September 2020 sampai dengan Desember 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perseroan pada bulan Desember 2019 dan April 2020 masing-masing sebesar Rp765.250.000.000 dan Rp243.750.000.000. Pada bulan Oktober 2024, Perseroan telah melunasi seluruh fasilitas pinjaman ini.

Pada tanggal 12 Desember 2022, Perseroan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp2.500.000.000.000. Fasilitas pinjaman diterima oleh Perseroan pada bulan Desember 2022 sebesar Rp750.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*). Pada bulan September 2023, Perseroan menerima fasilitas pinjaman sebesar Rp1.750.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,75% (*floating rate*). Fasilitas pinjaman ini akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Desember 2024 sampai dengan Desember 2027.

Pada periode 2025 dan tahun 2024, Perseroan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp375.000.000.000 dan Rp1.025.000.000.000. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp1.625.000.000.000 dan Rp2.000.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

Keterangan jaminan	Luas area (m ²)
Tanah	297.456
Bangunan dan mesin Ocean Park	92.657
Bangunan Epicentrum Walk Kuningan	14.848

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp95.343.750.000 dan Rp131.466.449.652.

Perjanjian-perjanjian kredit dari Mandiri di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.4. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Pada tanggal 25 Oktober 2021, BTN menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada Perseroan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp2.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman sebesar tingkat suku bunga LPS ditambah 3,50% per tahun atau ekuivalen sebesar 7,00% per tahun (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2028. Pada tahun 2023, Perseroan menerima pencairan fasilitas pinjaman sebesar Rp800.000.000.000. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perseroan pada bulan Juli 2023.

Pada periode 2025 dan tahun 2024, Perseroan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp200.000.000.000 dan Rp175.000.000.000. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp1.450.000.000.000 dan Rp1.650.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

Keterangan jaminan	Luas area (m ²)
Tanah	194.634
Bangunan Q-Big	64.893
Bangunan GOP 1	59.809
Bangunan My Republic Plaza	29.738

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing sebesar Rp80.129.513.889 dan Rp97.396.180.556.

Perjanjian kredit dari BTN di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.5. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

Pada tanggal 31 Januari 2025, BRI menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perseroan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 7 tahun. Pada tanggal 12 Maret 2025, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp1.000.000.000.000.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp1.000.000.000.000. Pada tanggal 30 September 2025, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 76.179 m². Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 sebesar Rp39.666.666.667.

Perjanjian kredit dari BRI di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.6. PT Bank Permata Tbk (Permata)

Pada tanggal 9 September 2021, Permata menyetujui pemberian fasilitas kredit *Term Loan* kepada Perseroan dengan maksimum pinjaman sebesar Rp625.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo selama 5 tahun. Pada tanggal 27 Desember 2021, Perseroan menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut sebesar Rp25.000.000.000.

Pada bulan Februari dan Juni 2022, Perseroan menerima pencairan fasilitas pinjaman masing-masing sebesar Rp100.000.000.000 dan Rp500.000.000.000. Pada periode 2025 dan tahun 2024, Perseroan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp46.875.000.000 dan Rp156.250.000.000. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp234.375.000.000 dan Rp375.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 90.558 m². Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing sebesar Rp17.417.968.751 dan Rp26.116.319.444.

Perjanjian kredit dari Permata di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perseroan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.7. PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Pada tanggal 28 Juli 2022, Danamon menyetujui pemberian fasilitas kredit investasi kepada PT Bumi Megah Graha Utama (BMGU), entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp450.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,95% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, mulai tahun 2025 sampai dengan 2029.

Pada periode 2025 serta tahun 2023 dan 2022, BMGU menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp121.736.753.591, Rp23.377.000.000 dan Rp29.798.666.478. Pada periode 2025, BMGU telah melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp2.215.652.770. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp172.696.767.299 dan Rp53.175.666.478.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 7.118 m². Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp7.030.456.296 dan Rp3.543.198.051.

Perjanjian kredit dari Danamon di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh BMGU, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. BMGU telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.8. PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perseroan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP. Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp55.288.810.869.

Pada tanggal 22 Maret 2022, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung (PTM-L) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp29.300.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 6,00% yang akan jatuh tempo pada tanggal 21 Maret 2025.

Pada tanggal 22 Februari 2024, Panin menyetujui pemberian Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung II (PTM-L II) kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp45.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 8,00% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2029. Pada periode 2025 dan tahun 2024, DRP menerima pencairan fasilitas PTM-L II masing-masing sebesar Rp6.908.177.922 dan Rp2.767.000.299.

Pada periode 2025 dan tahun 2024, DRP telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp33.912.000.000 dan Rp288.000.000. Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp30.763.989.090 dan Rp57.767.811.168.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa beberapa bidang tanah seluas 72.428 m² milik DRP di Bekasi. Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp2.740.599.715.

Perjanjian kredit dari Panin di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.9. PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Pada tanggal 23 Oktober 2024, Perseroan melakukan akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk, entitas induk DRP. Jumlah pinjaman yang telah diterima DRP pada tanggal akuisisi adalah sebesar Rp9.092.091.219.

Pada tanggal 4 November 2022, Maybank menyetujui pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi kepada DRP, entitas anak, dengan maksimum pinjaman sebesar Rp20.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,50% dengan jangka waktu 1 tahun Pinjaman Rekening Koran dan 3 tahun Pinjaman Berjangka. Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk modal kerja dibidang konstruksi pembangunan Harvest City, Cileungsi, Bogor.

Pada periode 2025 dan tahun 2024, DRP menerima pencairan fasilitas pinjaman masing-masing sebesar Rp2.245.883.987 dan Rp6.177.018.553. Pada periode 2025 dan tahun 2024, DRP melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp10.191.188.764 dan Rp4.212.693.883.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp3.111.111.111 dan Rp11.056.415.888. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 8.390 m² milik DRP di Bekasi dan Bogor. Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah sebesar Rp457.124.085.

Perjanjian kredit dari Maybank di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh DRP, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. DRP telah memenuhi persyaratan pinjaman.

a.10. Pinjaman Sindikasi

Pada tanggal 31 Maret 2021, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Papua dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dengan jumlah maksimum fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp3.280.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,38% pada periode 2025 dan tahun 2024. Jangka waktu penarikan maksimal adalah 39 bulan sejak perjanjian ditandatangani atau 6 bulan sejak tanggal pengoperasian jalan tol seksi 1 berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, mana yang lebih dahulu terjadi, dengan jangka waktu pembayaran kembali adalah 15 tahun terhitung sejak tanggal perjanjian. Fasilitas tersebut akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek jalan tol seksi 1 (Serpong – Legok).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan segala harta kekayaan TBS, Hak Konsesi Pengusahaan Jalan Tol, seluruh tagihan dan pendapatan operasional dari pengoperasian jalan tol, termasuk pendapatan tol dan pendapatan usaha lain selama masa konsesi dan diikat secara fidusia dengan nilai penjaminan sebesar Rp5.470.686.000.000,-.

Pada tahun 2022 dan 2023, TBS menerima pencairan pinjaman fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp1.009.100.000.003,- dan Rp669.848.315.659,-. Pada tahun 2024, TBS menerima tambahan pencairan sebesar Rp1.082.149.686.527,-. Pada periode 2025 dan tahun 2024, TBS telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sebesar Rp10.906.337.109,- dan Rp3.727.482.303,-.

Jumlah pinjaman pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar Rp2.746.464.182.777,- dan Rp2.757.370.519.886,-.

Beban bunga yang dikapitalisasi ke aset konsesi dalam konstruksi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar nihil dan Rp74.516.598.779,-. Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp154.058.147.446,- dan Rp60.551.964.417,-.

Perjanjian kredit sindikasi di atas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh TBS antara lain batasan rasio keuangan tertentu; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya. TBS telah memenuhi persyaratan Pinjaman.

b. Liabilitas Sewa

Saldo liabilitas sewa Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp37.638.102.378,- sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Jatuh tempo pembayaran:	
Kurang dari 1 tahun	11.716.105.280
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	25.327.063.113
Lebih dari 5 tahun	56.873.457.526
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	93.916.625.919
Bunga	(47.035.493.352)
Nilai sekarang pembayaran sewa minimum	46.881.132.567
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	9.243.030.189
Bagian liabilitas sewa jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	37.638.102.378

c. Utang Obligasi dan Sukuk Ijarah

Saldo utang Obligasi dan Sukuk Ijarah setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.358.781.147.396,- sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Obligasi BSD V	500.000.000.000
Obligasi BSD IV	252.750.000.000
Sukuk Ijarah II	500.000.000.000
Sukuk Ijarah I	136.500.000.000
Jumlah penerbitan obligasi dan sukuk ijarah	1.389.250.000.000
Dikurangi:	
Biaya emisi obligasi dan sukuk ijarah yang belum diamortisasi	(30.468.852.604)
Bersih	1.358.781.147.396
Bagian utang obligasi dan sukuk ijarah yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	1.358.781.147.396

c.1. Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD V)

Pada tanggal 23 September 2025, Perseroan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (BSD V) dengan nilai nominal sebesar Rp500.000.000.000,- yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri obligasi, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana obligasi ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

Rincian dari Obligasi BSD V adalah sebagai berikut :

(dinyatakan dalam Rupiah)

Seri	Suku Bunga Tetap	Jatuh tempo	Nilai nominal
A	6,00%	23 September 2028	37.500.000.000
B	6,50%	23 September 2030	162.500.000.000
C	6,75%	23 September 2032	300.000.000.000
Jumlah			500.000.000.000

Obligasi BSD V diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga Obligasi BSD V Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2028. Bunga obligasi BSD V Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Bunga obligasi BSD V Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 September 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.

- Perseroan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal peninjauan.

Berdasarkan laporan pemeringkatan terakhir yang dipublikasikan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"), peringkat obligasi Perseroan adalah *AA (Double A, Stable Outlook)*.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD V untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 (tidak diaudit) adalah sebesar Rp46.037.857,- dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Beban bunga untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 (tidak diaudit) adalah sebesar Rp734.722.222,- yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

c.2. Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II)

Pada tanggal 23 September 2025, Perseroan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 (Sukuk Ijarah II) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp500.000.000.000,- yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri, dengan PT Bank KB Indonesia Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah II adalah sebagai berikut :

(dinyatakan dalam Rupiah)

Seri	Cicilan Imbalan Ijarah	Jatuh tempo	Nilai nominal
A	3.000.000.000	23 September 2028	50.000.000.000
B	9.750.000.000	23 September 2030	150.000.000.000
C	20.250.000.000	23 September 2032	300.000.000.000
Jumlah			500.000.000.000

Sukuk Ijarah II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2028. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah II Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 Desember 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2030. Cicilan Imbalan Sukuk Ijarah II Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 23 September 2025 dan berakhir tanggal 23 September 2032.
- Perseroan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal peninjauan.

Berdasarkan laporan pemeringkatan terakhir yang dipublikasikan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"), peringkat obligasi Perseroan adalah *AA(sy) (Double A Syariah, Stable Outlook)*.

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah II untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 (tidak diaudit) adalah sebesar Rp57.348.953,- dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Cicilan imbalan ijarah untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 (tidak diaudit) adalah sebesar Rp733.333.334,- yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

c.3. Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD IV)

Pada tanggal 7 April 2022, Perseroan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (BSD IV) dengan nilai nominal sebesar Rp800.000.000.000,- yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri obligasi, dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Rincian dari Obligasi BSD IV adalah sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Seri	Suku Bunga Tetap	Jatuh tempo	Nilai nominal
A	6,75%	07-Apr-25	547.250.000.000
B	7,75%	07-Apr-27	252.750.000.000
Jumlah			800.000.000.000

Obligasi BSD IV diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga Obligasi BSD IV Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025. Bunga Obligasi BSD IV Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok obligasi.
- Perseroan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Berdasarkan laporan pemeringkatan terakhir yang dipublikasikan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"), peringkat obligasi Perusahaan adalah idAA (*Double A, Stable Outlook*).

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD IV untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp1.235.984.711,- dan Rp2.379.285.399,- dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Beban bunga untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp24.650.416.667,- dan Rp42.395.625.000,- yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

c.4. Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I)

Pada tanggal 7 April 2022, Perseroan menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (Sukuk Ijarah I) dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp200.000.000.000,- yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri, dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh sukuk ijarah dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dana sukuk ijarah ini digunakan untuk modal kerja.

Rincian dari Sukuk Ijarah I adalah sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Seri	Cicilan Imbalan Ijarah	Jatuh tempo	Nilai nominal
A	4.286.250.000	07-Apr-25	63.500.000.000
B	10.578.750.000	07-Apr-27	136.500.000.000
Jumlah			200.000.000.000

Sukuk Ijarah I diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2025. Cicilan imbalan ijarah Sukuk Ijarah I Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 7 Juli 2022 dan berakhir tanggal 7 April 2027. Pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok sukuk ijarah.

- Perseroan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal peninjauan.

Berdasarkan laporan pemeringkatan terakhir yang dipublikasikan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"), peringkat obligasi Perusahaan adalah idAA(sy) (*Double A Syariah, Stable Outlook*).

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah I untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp367.257.021,- dan Rp511.105.536,- dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Cicilan imbalan ijarah untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp9.135.833.333,- dan Rp11.148.750.000,- yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

c.5. Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI

Pada tanggal 23 Januari 2020, GPC, entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 300.000.000. Seluruh "Senior Notes" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC VI diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 23 Januari 2025.
- Suku bunga "Senior Notes" adalah tetap sebesar 5,95% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "Senior Notes" GPC V akan dibayar setiap semester mulai tanggal 23 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 23 Januari 2025.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "Senior Notes" GPC VI di atas masing-masing adalah BA-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Pada bulan Januari 2025, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan seluruh Senior Notes sebesar US\$ 88.915.000 atau senilai Rp1.445.688.985.000. Pada bulan November 2023, GPC, entitas anak, melakukan pelunasan sebagian Senior Notes lebih awal sebesar US\$ 211.085.000 atau senilai Rp3.247.331.640.000.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC VI untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar 354.446.200 dan Rp3.971.175.997 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Beban bunga untuk periode-periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit) masing-masing adalah sebesar Rp5.495.542.000 dan Rp63.093.818.702 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi.

Perseroan, bersama dengan PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona dan PT Trans Bumi Serbaraja, entitas-entitas anak, secara bersama-sama menjamin pembayaran secara tepat waktu atas pokok, premium jika ada, bunga, dan semua jumlah terhutang lainnya yang jatuh tempo berdasarkan Surat Sanggup dan Kontrak Obligasi.

d. Provisi Pelapisan Jalan Tol

Saldo provisi pelapisan jalan tol Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp30.559.264.706 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Saldo awal	17.209.577.100
Penambahan	13.349.687.606
Saldo akhir	30.559.264.706

e. Liabilitas Lain-Lain

Saldo liabilitas lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp190.478.366.844 sebagai berikut:

(dinyatakan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2025
Utang pengurusan sertifikat	45.168.621.880
Uang titipan	25.096.016.536
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	12.950.730.025
Utang pengurusan BPHTB	2.611.161.347
Lain-lain	104.651.837.056
Jumlah	190.478.366.844

KETERANGAN TENTANG KEWAJIBAN PERSEROAN YANG AKAN JATUH TEMPO DALAM WAKTU 3 (TIGA) BULAN KE DEPAN

Perseroan memiliki kewajiban yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan ke depan berupa pembayaran angsuran utang bank untuk periode Desember 2025 sampai Februari 2026 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Mata Uang	Nominal Pembayaran Angsuran Utang
Bank		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	IDR	125.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara Tbk	IDR	75.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	IDR	73.215.000.000
PT Bank Permata Tbk	IDR	46.875.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	IDR	38.135.289.681
Pinjaman Sindikasi	IDR	4.831.921.504
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	IDR	3.323.479.155
PT Maybank Indonesia Tbk	IDR	1.000.000.000

Sebagai informasi, tidak ada Obligasi maupun Sukuk yang jatuh tempo pada periode Desember 2025 sampai Februari 2026.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI. PADA TANGGAL DITERBITKANNYA INFORMASI TAMBAHAN INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

DARI TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL INFORMASI TAMBAHAN INI DITERBITKAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MENYELESAIKAN PADA SAAT JATUH TEMPO SELURUH LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

TIDAK TERDAPAT KEJADIAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL INFORMASI TAMBAHAN INI DITERBITKAN.

TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL INFORMASI TAMBAHAN INI DITERBITKAN.

IV. 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 (tidak diaudit). 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

KETERANGAN	(disajikan dalam Rupiah)		
	30 September 2025*	31 Desember 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

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
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			
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				
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)

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				
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
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(3.576.760.003)	(230.452.125)	(417.044.241)	(197.175.320)

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
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
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	13,05%	13,76%	2,81%
Total Liabilitas	5,86%	12,01%	-4,93%
Total Ekuitas	17,09%	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: Rp 4.064.760.247.838) 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
Interest Coverage Ratio ⁽¹⁾	Minimal 1,50x	4,42x
Debt-Service Coverage Ratio ⁽²⁾	Minimal 1,20x	1,52x
Debt to Equity Ratio ⁽³⁾	Maksimal 2,00x	0,29x
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Current Ratio	≥ 1x	2,87x
EBITDA	Positif	Positif
Interest Coverage Ratio ⁽¹⁾	≥ 1,5x	4,42x
Debt to Equity Ratio ⁽³⁾	≤ 2,5x	0,29x
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
Current Ratio	>120%	2,87x
Adjusted DSCR	≥ 100%	4,76x
Debt to Equity Ratio ⁽³⁾	< 200%	0,29x
Interest Coverage Ratio ⁽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).

PERSEROAN TELAH MEMENUHI RASIO TOTAL LIABILITAS/JUMLAH EKUITAS YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG YANG TELAH DIUNGKAPKAN PERSEROAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI ASET KEUANGAN DALAM MATA UANG ASING YANG SIGNIFIKAN. PERSEROAN BERKEYAKINAN BAHWA RISIKO NILAI TUKAR MATA UANG TIDAK BERDAMPAK SIGNIFIKAN DALAM MEMPENGARUHI LAPORAN KEUANGAN SECARA KESELURUHAN.

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH 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 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit). Serta 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 (tidak diaudit). 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. UMUM

Perseroan didirikan pada tahun 1984 oleh suatu konsorsium Pemegang Saham Pendiri untuk mengembangkan suatu kota mandiri di atas lahan seluas sekitar 5.950 hektar yang terletak di barat daya Jakarta. Menurut *Real Estate* Indonesia, BSD City akan menjadi salah satu kota mandiri terbesar yang dikembangkan oleh swasta dalam hal ijin lokasi yang diberikan di wilayah Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi atau Jabodetabek di Indonesia dan terdiri atas kombinasi perumahan, kawasan industri dan suatu kawasan niaga terpadu (CBD). Fokus BSD City adalah untuk menyediakan kawasan dan tempat tinggal yang berkualitas untuk para penghuni, menciptakan komunitas usaha komersial dan menyediakan fasilitas untuk industri dan perdagangan dalam wilayah pembangunan kota tersebut. BSD City akan didukung dengan sarana sosial dan rekreasi, serta prasarana dan teknologi yang memadai untuk mendukung usaha-usaha komersial dan komunitas pemukim yang tinggal di dalam kota.

BSD City terletak sekitar 25 km sebelah barat daya Jakarta dan terhubung dengan Jakarta dan bagian lain wilayah Jabodetabek dengan jaringan jalan utama (termasuk jalan tol dan jalan raya) dan jalan alternatif lain serta jalur kereta api. BSD City adalah kota mandiri terintegrasi yang saat ini terdiri atas, antara lain, 23 sektor perumahan, tiga pusat kegiatan komunitas yang dilengkapi dengan fasilitas ritel dan komersial, (pusat kegiatan komunitas ketiga sedang dalam tahap pembangunan) kawasan industri dan fasilitas umum dan sosial, termasuk sekolah, taman dan prasarana. BSD City dirancang untuk memenuhi kebutuhan konsumen dalam dan luar negeri. BSD City dibuat berdasarkan *Master Plan* yang dirancang oleh Perseroan bersama-sama dengan beberapa konsultan internasional. Sesuai dengan *Master Plan*, pengembangan BSD City akan meliputi sekitar 80 sektor perumahan, tujuh pusat kegiatan

komunitas dan suatu kawasan niaga terpadu yang lengkap. Berdasarkan *Master Plan*, sekitar dua pertiga dari luas efektif BSD City akan dikembangkan untuk kawasan perumahan dan sepertiga sisanya akan dikembangkan untuk kawasan komersial.

Pengembangan tahap I BSD City yang meliputi lahan seluas sekitar 1.500 hektar telah dimulai sejak tahun 1989 dan saat ini sudah memasuki tahap penyelesaian. Pengembangan tahap II dengan luas lahan sekitar 2.000 hektar telah dimulai sejak tahun 2008 dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2020. Pengembangan tahap II dilakukan dengan tema dan konsep yang berbeda sehingga harga jual yang ditetapkan juga meningkat hampir dua kali lipat dari harga jual pada tahap I. Pengembangan tahap II meliputi lahan seluas lahan seluas sekitar 2.000 hektar yang dikembangkan dalam dua fase. Perseroan mengembangkan tahap II fase pertama yang meliputi kawasan perumahan seperti Foresta dan The Icon serta kawasan komersial, meliputi *Edu Town*, yaitu suatu kawasan pendidikan yang terintegrasi dan *BSD Green Office Park*, yaitu suatu kompleks perkantoran yang terintegrasi dengan kawasan hijau terbuka. Sejak saat itu, Perseroan secara aktif mengembangkan tahap II ini dengan fokus utama merancang BSD City sebagai kota mandiri tempat tinggal, belajar, bekerja dan bermain. Berbagai proyek hunian, komersial, tempat hiburan juga telah dikembangkan oleh Perseroan di kawasan pengembangan tahap II. Saat ini, Perseroan telah mulai bertahap mengembangkan dan membuka kawasan tahap III, antara lain Hiera, Armont, Eonna dan Eastvara.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING

A. Dasar Penyusunan Dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, dan Peraturan VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perseroan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk periode 9 (Sembilan) bulan yang berakhir 30 September 2025 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perseroan.

B. Kebijakan Akuntansi Penting

Berikut adalah ikhtisar kebijakan akuntansi dan pelaporan keuangan penting Perseroan :

Pengakuan Pendapatan.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 115 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

- a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan jasa pelayanan air diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.
- Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.
- Pendapatan dari hasil pengoperasian jalan tol diakui saat penjualan karcis tol.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu periode waktu:

Pendapatan yang berhubungan dengan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diakui selama periode waktu dengan metode *cost-to-cost*, yaitu berdasarkan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi untuk pekerjaan yang telah dilakukan sampai saat ini dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya kontrak. Metode input ini dianggap sebagai pengukuran yang sesuai atas tingkat penyelesaian dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaksanaan sesuai dengan PSAK No. 115.

Biaya yang terjadi yang tidak berhubungan dengan kontrak atau yang tidak berkontribusi untuk pemenuhan kewajiban pelaksanaan tidak dihitung untuk tujuan pengukuran tingkat penyelesaian dan akan dibebankan saat terjadinya. Pada situasi tertentu seperti di awal masa kontrak saat Grup tidak dapat mengukur tingkat penyelesaian secara terukur tetapi mengharapkan pemulihan atas biaya kontrak yang terjadi, pendapatan kontrak diakui hanya sebatas biaya kontrak yang telah terjadi sampai dengan saat Grup dapat mengukur tingkat penyelesaiannya secara terukur.

Modifikasi kontrak yang tidak menambah barang atau jasa yang dapat dibedakan dicatat sebagai kelanjutan dari kontrak awal dan perubahan diakui sebagai penyesuaian kumulatif atas pendapatan saat tanggal modifikasi. Estimasi dari pendapatan, biaya atau tingkat penyelesaian diubah saat terjadi perubahan kondisi. Setiap perubahan yang menghasilkan penurunan atau kenaikan estimasi pendapatan atau biaya diakui dalam laba rugi dalam periode dimana perubahan yang mengakibatkan penyesuaian tersebut diketahui oleh manajemen.

Pendapatan sewa

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak (“biaya untuk memperoleh”) dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 115 dan dicatat sebagai bagian dari akun “Biaya dibayar dimuka”. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah dijual.

Beban konstruksi merupakan seluruh biaya konstruksi pembangunan jalan tol. Konstruksi pembangunan jalan tol termasuk peningkatan kapasitas jalan tol yang meliputi seluruh biaya yang berhubungan langsung dengan pembangunan jalan tol, termasuk biaya pembangunan jalan akses ke jalan tol, jalan alternatif dan fasilitas jalan umum yang disyaratkan ditambah biaya pinjaman lain yang secara langsung digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tersebut.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*). Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Persediaan real estate. Persediaan *real estate* terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*), unit bangunan yang sedang dikonstruksi (rumah tinggal, ruko dan bangunan *strata title*), dan tanah; dinyatakan sebesar berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*).

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi termasuk biaya konstruksi dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi ini, biaya direvisi, dan direalokasi. Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Persediaan dari Hotel, Golf dan Sport Club. Persediaan dari hotel, golf dan *sport club* dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama. Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas. Dalam penerapan metode ekuitas, Grup memilih untuk menerapkan pengukuran nilai wajar untuk entitas asosiasi, yang memenuhi definisi dari entitas investasi dan memiliki harga kuotasian. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi atau ventura bersama adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka Grup BSD menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup BSD memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi atau ventura bersama. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup BSD atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai goodwill, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi. Setiap selisih lebih bagian Grup BSD atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup BSD menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup BSD pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

Ketika entitas dalam Grup BSD melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama milik Grup BSD, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup BSD hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup BSD.

Aset Tetap.

a. Pemilikan Langsung

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Penyusutan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap atau periode sewa untuk perbaikan aset yang disewa, manapun yang lebih singkat, sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20 – 30
Sarana pelengkap bangunan	5
Perbaikan aset yang disewa	5
Peralatan kantor	4 – 8
Peralatan proyek	5 – 8
Peralatan perencanaan	5
Peralatan penjernihan air	5
Mesin-mesin	5
Kendaraan	4 - 8

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

b. Aset Tetap Dalam Pembangunan

Aset tetap dalam pembangunan merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

Properti Investasi

a. Pemilikan Langsung

Properti investasi terdiri dari aset kepemilikan langsung dan aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih adalah aset yang pembangunannya didanai oleh Grup sampai dengan siap dioperasikan, yang kemudian dikelola oleh Grup dan selanjutnya diserahkan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian bangun, kelola dan alih.

Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama estimasi masa manfaatnya yakni lima (5) sampai dengan tiga puluh (30) tahun, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih yang disusutkan dengan jangka waktu antara dua puluh (20) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

Properti investasi, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih dihentikan pengakuannya pada saat penyerahan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian dengan menghapus seluruh akun yang timbul berkaitan dengan aset yang bersangkutan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dan dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

b. Properti Investasi Dalam Pembangunan

Properti investasi dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

Transaksi Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 116 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'.

Sebagai penyewa.

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
- Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
- Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Sewa jangka-pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;

- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sebagai pesewa

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar. *Perjanjian Konsesi Jasa*. PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak menerapkan ISAK 112, "Perjanjian Konsesi Jasa" (ISAK 112) dan ISAK 229, "Perjanjian Konsesi Jasa: Pengungkapan" (ISAK 229).

ISAK 112 mengatur prinsip umum dalam pengakuan dan pengukuran hak dan kewajiban terkait dengan perjanjian konsesi jasa. ISAK 112 mengatur bahwa infrastruktur tidak diakui sebagai aset tetap operator (penerima konsesi jasa) karena perjanjian jasa kontraktual tidak memberikan hak kepada operator untuk mengendalikan penggunaan infrastruktur jasa publik. Operator memiliki akses untuk mengoperasikan infrastruktur dalam menyediakan jasa publik untuk kepentingan pemberi konsesi sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam kontrak.

ISAK 229 memberikan panduan spesifik mengenai pengungkapan yang diperlukan atas perjanjian konsesi jasa.

TBS mengakui aset tak berwujud yang timbul dari perjanjian konsesi jasa saat aktivitas konstruksi TBS menghasilkan atau meningkatkan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi dan TBS memiliki hak untuk membebaskan penggunaan infrastruktur konsesi tersebut. Aset tak berwujud yang diterima sebagai imbalan untuk menyediakan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diukur pada nilai wajar atas jasa yang diberikan saat pengakuan awal. Biaya perolehan tanah, yang akan diserahkan ke pemberi konsesi saat akhir masa hak konsesi, dikapitalisasi sebagai bagian dari aset tak berwujud. Setelah pengakuan awal, aset tak berwujud diukur pada biaya perolehan, dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tersebut diamortisasi selama sisa masa hak konsesi secara garis lurus sejak fase operasi telah dimulai.

Aset konsesi akan dihentikan pengakuannya pada saat berakhirnya masa konsesi. Tidak akan ada keuntungan atau kerugian saat penghentian pengakuan karena aset konsesi diharapkan telah diamortisasi secara penuh, akan diserahkan kepada Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) tanpa syarat.

Hak konsesi yang diberikan kepada TBS dapat dipindahkan dengan persetujuan Pemerintah/BPJT. Hak konsesi ini akan diserahkan ke Pemerintah/BPJT pada saat akhir masa konsesi dan, pada saat itu, seluruh akun yang berhubungan dengan hak konsesi akan dihentikan pengakuannya.

Provisi Pelapisan Jalan Tol

Dalam pengoperasian jalan tol, TBS mempunyai kewajiban untuk menjaga kualitas sesuai dengan SPM (Standar Pelayanan Minimum) yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, yaitu antara lain dengan melakukan pelapisan ulang jalan tol secara berkala. Biaya pelapisan ini akan dicadangkan secara berkala berdasarkan estimasi penggunaan jalan tol oleh pelanggan. Provisi pelapisan ulang jalan tol diukur dengan nilai kini atas estimasi manajemen terhadap pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini.

Tanah yang belum dikembangkan. Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

(1) Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kondisi Usaha Dan Keuangan Perseroan

Kinerja operasi Perseroan dipengaruhi terutama oleh beberapa faktor berikut ini :

- **Kesejahteraan konsumen dan kondisi umum perekonomian**

Kinerja keuangan Perseroan dipengaruhi oleh kondisi sektor properti Indonesia dan perekonomian Indonesia pada umumnya. Faktor-faktor ini dapat mempengaruhi daya beli konsumen Perseroan dan oleh sebab itu mungkin akan mempengaruhi tingkat permintaan sehubungan dengan proyek-proyek Perseroan.

Pada umumnya, jumlah properti yang dijual Perseroan dan harga yang dicapainya akan bergantung pada kondisi pasar properti. Harga penawaran properti Perseroan direferensikan terhadap harga pasar properti sejenis di lokasi yang bisa dibandingkan.

Segmen konsumen utama Perseroan untuk properti perumahannya adalah menengah-menengah, menengah-atas dan atas dan manajemen Perseroan yakin bahwa karakteristik tingkat permintaan perumahan dari segmen konsumen tersebut dipengaruhi oleh keterjangkauan harga properti, akses ke prasarana transportasi dan ketersediaan prasarana sosial dan fasilitas seperti sekolah, area rekreasi, fasilitas pengobatan dan rumah ibadah.

- **Biaya pembebasan lahan**

Kegiatan dan pertumbuhan Perseroan bergantung pada ketersediaan lahan di lokasi dan waktu yang tepat dalam pengembangan *Master Plan*, disamping biaya pembebasan lahan di dalam *Master Plan*. Biaya pembebasan lahan merepresentasikan bagian yang signifikan dalam pengeluaran proyek Perseroan. Karena Perseroan menghadapi risiko kenaikan harga lahan dalam *Master Plan*, yang mana akan meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan Perseroan, Perseroan pada umumnya mencoba untuk membebaskan lahan dalam *Master Plan* secepatnya (bergantung pada arus kas dan batasan lainnya). Kecepatan pembebasan lahan akan berdampak material terhadap biaya yang dikeluarkan Perseroan dalam pengembangan proyeknya dan oleh karena itu berdampak material terhadap laba kotor yang dihasilkan Perseroan dari propertinya.

- **Pergerakan suku bunga**

Kinerja penjualan Perseroan juga terpengaruh oleh pergerakan suku bunga, dimana hampir setengah dari konsumen Perseroan membiayai pembelian properti Perseroan dengan kredit kepemilikan properti. Sewaktu suku bunga mengalami kenaikan, pembiayaan menjadi lebih mahal dan para konsumen mungkin akan mengurangi pinjaman untuk membeli properti.

Selain itu, meskipun suku bunga saat ini relatif rendah, kenaikan tingkat suku bunga Indonesia dapat mengakibatkan biaya pinjaman Perseroan meningkat dimana pinjaman Rupiah Perseroan akan terpengaruh pada fluktuasi suku bunga Indonesia. Bank-bank di Indonesia juga membatasi pemberian kredit kepemilikan properti di awal tahun 2009 setelah terjadinya krisis ekonomi global.

Utang Perseroan seluruhnya memiliki suku bunga yang telah ditentukan. Namun, untuk utang bank memiliki suku bunga mengambang (*floating rate*).

Per 30 September 2025, Perseroan dan Entitas Anak memiliki suku bunga terutang sebesar Rp21.231.658.106 dan bunga Obligasi sebesar Rp8.674.586.806.

- **Biaya pengembangan dan pemeliharaan**

Komponen utama biaya pokok penjualan Perseroan dan Entitas Anak adalah pembebasan lahan dan biaya konstruksi. Pengembangan properti memerlukan modal awal yang signifikan bagi para pengembang untuk membebaskan lahan dan mengerjakan konstruksi.

Mayoritas biaya Perseroan adalah biaya pembebasan lahan dan konstruksi serta pemeliharaan. Harga lahan dipengaruhi terutama oleh lokasi, tingkat prasarana yang sudah ada dan kondisi perekonomian secara umum. Dalam situasi tertentu, Perseroan dan Entitas Anak membayar biaya relokasi kepada para penduduk sehubungan dengan pembebasan lahan, dimana biaya tersebut terdiri atas pengeluaran aktual sehubungan dengan relokasi penduduk asli yang menempati lahan dan bangunan di atasnya, termasuk kompensasi relokasi yang dibayarkan kepada penduduk asli tersebut.

Biaya konstruksi umumnya dipengaruhi oleh ketersediaan kontraktor dan biaya bahan bangunan. Bahan bangunan seperti baja, semen dan genteng merupakan komponen utama biaya konstruksi. Perseroan melaksanakan sebagian besar kegiatan konstruksinya pada musim kemarau (bulan Maret sampai dengan September) dimana kondisi cuaca paling sesuai untuk konstruksi. Oleh karena itu, biasanya biaya konstruksi meningkat pada kuartal kedua dan ketiga.

Biaya pemeliharaan termasuk biaya pengolahan dan penyediaan air bersih, keamanan, pengolahan limbah dan air limbah dan pengelolaan jalan. Manajemen Perseroan dan Entitas Anak yakin bahwa biaya pemeliharaan ini akan meningkat dengan berjalannya waktu seiring dengan inflasi dan pertumbuhan. Biaya lainnya berkaitan dengan kegiatan operasional Perseroan terdiri atas biaya prasarana, depresiasi dan biaya karyawan.

- **Fluktuasi dalam Nilai Tukar Mata Uang Asing**

Hingga saat ini, sebagian besar dari transaksi Perseroan dilakukan dan dicatat dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan pelaporan Perseroan. Selanjutnya kontribusi pendapatan sewa dalam mata uang US Dollar tidak material, sehingga risiko yang terkandung dapat diminimalisir dan Perseroan juga tidak memerlukan kebijakan lindung nilai.

Dengan melihat strategi bisnis Perseroan saat ini dan yang akan datang, Perseroan memiliki kebijakan untuk lebih berhati-hati dalam melakukan strategi pendanaan terutama dalam mata uang asing. Hal ini dikarenakan sebagian besar pendapatan Perseroan menggunakan mata uang Rupiah.

Sebagian besar pembelian bahan baku Perseroan terutama berasal dari dalam negeri, dan jika bahan baku tersebut tidak tersedia di dalam negeri, maka Perseroan melakukan pembelian bahan baku dari luar negeri namun jumlahnya tidak signifikan.

Dalam menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing untuk pembelian bahan baku dari luar negeri, Perseroan melakukan natural hedging dengan menempatkan kas dan setara kas dalam mata uang asing yang mencukupi. Per tanggal 30 September 2025 Perseroan dan Entitas Anak memiliki kas dan setara kas dalam mata uang asing sebesar US\$65.380.183, SG\$6.671.583 dan £24.135.

Perseroan memandang utang dalam mata uang asing memiliki biaya utang (*cost of debt*) yang paling kompetitif. Untuk menjamin pembayaran utang dalam mata uang asing tersebut melakukan natural hedging dengan menempatkan kas dan setara kas dalam mata uang asing yang mencukupi pembayaran utang tersebut.

- **Perubahan Perilaku Konsumen terhadap Perubahan Demografi Pasar dan Faktor Lainnya**

Tingkat kepadatan penduduk yang tidak merata di Indonesia, khususnya di Jakarta, serta tingginya harga tanah dan keterbatasan tersedianya perumahan di wilayah yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi, telah memberikan peluang bisnis untuk para pengembang (*developer*) di Indonesia, dan salah satunya yaitu Perseroan. Perseroan dengan kegiatan usaha utamanya yaitu penyediaan perumahan dan area komersial berusaha untuk menawarkan produk-produk yang menarik dan kompetitif dengan memfokuskan BSD City sebagai kota mandiri terbesar di wilayah Jabodetabek.

Selama tiga tahun terakhir ini, perkembangan pembangunan perumahan dan area komersial di luar pulau Jawa, terutama Balikpapan, Makassar dan daerah Surabaya mengalami peningkatan yang cukup cepat. Selain itu, kebutuhan akan gedung perkantoran terutama di daerah *Central Business District* di Jakarta cukup tinggi. Dengan melihat perkembangan dan kebutuhan tersebut, Perseroan berencana untuk melakukan perluasan usaha ke daerah Balikpapan, Makassar dan Surabaya dalam dua atau tiga tahun kedepan.

- **Perubahan dalam Metode Penjualan seperti Perkembangan Tim Penjualan**

Untuk meningkatkan dan mempertahankan permintaan dari para pelanggannya, Perseroan terus melakukan inovasi dalam mempromosikan properti yang dimiliki, hal ini diwujudkan dengan cara mengikuti berbagai pameran dibidang properti, baik yang dilaksanakan sendiri oleh Perseroan, maupun dilaksanakan oleh pihak ketiga. Dalam kegiatan promosi tersebut, Perseroan juga memberikan *gimmick* yang menarik kepada pelanggan setianya melalui program pemasaran nasional. Selain itu, media promosi yang digunakan juga bervariasi dari media cetak maupun audio dan visual. Hal ini juga didukung dengan tim marketing yang profesional dan juga berpengalaman.

Perseroan mengembangkan cara pembayaran yang memudahkan bagi konsumen untuk memiliki properti dengan memberikan fasilitas cicilan kepada konsumen yang memiliki jangka waktu tenor pembayaran lebih panjang.

- **Perubahan dalam Harga, Persoalan dengan Kontraktor atau Peristiwa lainnya yang mempengaruhi penjualan Perseroan**

Pembangunan properti Perseroan maupun Entitas Anak seluruhnya dilakukan oleh kontraktor profesional yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama. Dalam perjanjian kerjasama tersebut, harga yang tercantum bersifat mengikat dalam kurun waktu tertentu. Sehingga dampak perubahan harga terhadap penjualan dan bahan baku bangunan dapat diminimalisir sedemikian rupa. Jika dimasa yang akan datang terjadi peningkatan pada biaya jasa kontraktor, Perseroan akan melakukan penyesuaian harga jual di pasar. Penyesuaian harga juga diikuti dengan peningkatan kualitas produk maupun sarana dan prasarana yang ditawarkan kepada para pelanggannya.

- **Pengaruh Produk Baru atau Penarikan Produk**

Hasil usaha Perseroan dipengaruhi oleh kemampuan Perseroan untuk terus menciptakan produk-produk yang kreatif dan inovatif sehingga dapat memenuhi keinginan para pelanggan. Selain itu, Perseroan juga mengembangkan produk-produk perumahan yang didukung oleh sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh calon pelanggan atau pembeli sehingga pendapatan Perseroan terus meningkat. Selama Perseroan beroperasi belum pernah terjadi penarikan produk yang telah dibeli oleh pelanggan.

(2) PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Mulai tanggal 1 Januari 2024, perubahan penomoran atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan telah berlaku efektif.

Perubahan PSAK

Diterapkan pada tahun 2025

Penerapan standar akuntansi keuangan revisi berikut, yang berlaku efektif 1 Januari 2025, relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen PSAK No. 221, “Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing” terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2026

- Amandemen PSAK No. 109, “Instrumen Keuangan” dan PSAK No. 107, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan” tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amandemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amandemen PSAK tersebut pada laporan keuangan konsolidasian belum dapat ditentukan.

3. 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 konsolidasian tanggal 30 September 2025, 31 Desember 2024, dan 2023.

Pertumbuhan Pendapatan, Beban dan Laba

(disajikan dalam jutaan rupiah)

Uraian	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pendapatan usaha	8.762.781	10.067.007	13.796.572	11.539.141
Beban pokok penjualan	3.213.505	3.476.090	4.980.187	5.127.455
Laba kotor	5.549.276	6.590.917	8.816.385	6.411.686
Beban usaha	3.414.468	3.008.529	4.347.480	3.501.518
Laba usaha	2.134.808	3.582.388	4.468.905	2.910.168
Penghasilan (beban) lain-lain – bersih	(911.288)	(697.609)	128.247	(1.483.629)
Laba sebelum pajak	1.485.278	3.135.927	4.945.402	2.269.737
Beban pajak kini	12.675	22.937	27.732	10.280
Laba periode berjalan	1.472.603	3.112.990	4.917.670	2.259.457
Jumlah penghasilan komprehensif	1.528.765	3.101.271	4.917.574	2.720.006
Laba per saham - Dasar (Rupiah penuh)	65,20	129,20	208,43	93,02

*tidak diaudit

Pendapatan Usaha

(disajikan dalam jutaan rupiah)

Uraian	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Penjualan – tanah dan bangunan	6.885.317	8.175.357	10.589.096	8.759.876
Penjualan – tanah dan bangunan <i>strata title</i>	586.532	576.401	995.488	1.066.036
Sewa	765.857	715.833	967.579	917.686
Pengelola gedung – jasa pelayanan	171.399	162.329	225.556	215.513
Pengelola gedung – prasarana	59.225	59.905	81.963	72.166
Pengelola gedung – parkir	44.812	44.726	61.775	53.415
Pengelola gedung – promosi	17.351	21.406	27.022	25.091
Pengelola gedung – pekerjaan dan perbaikan	505	485	809	669
Jasa pengoperasian jalan tol	74.850	51.387	74.278	56.425
Arena rekreasi	71.457	25.851	51.656	35.170
Hotel	52.291	18.921	43.263	24.941
Pelayanan air	13.704	31.865	40.210	-
Konstruksi	-	165.100	614.845	273.693
Lain-lain	19.481	17.711	23.032	38.460
Jumlah	8.762.781	10.067.007	13.796.572	11.539.141

*tidak diaudit

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

(disajikan dalam jutaan rupiah)

Uraian	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Beban pokok penjualan – tanah dan bangunan	2.199.531	2.459.862	3.279.256	3.651.464
Beban pokok penjualan – tanah dan bangunan <i>strata title</i>	411.638	393.976	701.247	692.191
Beban langsung – sewa	402.524	359.371	564.281	397.976
Beban langsung – jasa pengoperasian jalan tol	133.358	86.739	120.895	116.746
Beban langsung – hotel	41.939	6.172	24.118	7.618
Beban langsung – arena rekreasi	19.761	4.785	25.111	6.387
Beban langsung – pelayanan air	4.754	11.318	14.343	-
Beban langsung – konstruksi	-	153.867	250.936	255.073
Jumlah	3.213.505	3.476.090	4.980.187	5.127.455

*tidak diaudit

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

(disajikan dalam jutaan rupiah)

Uraian	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Penjualan	1.308.932	1.367.637	1.913.378	1.545.476
Umum dan administrasi	1.773.620	1.339.016	2.028.679	1.567.429
Pajak final	331.916	301.876	405.423	388.613
Jumlah	3.414.468	3.008.529	4.347.480	3.501.518

*tidak diaudit

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 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.

4. LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN

Tabel di bawah ini menguraikan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

(disajikan dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	8.898.341	8.957.981	9.425.764
Investasi	1.897.948	2.045.013	1.382.066
Piutang usaha			
Pihak berelasi	8.233	11.914	9.902
Pihak ketiga	67.984	99.266	83.499
Piutang lain-lain	23.372	40.581	49.622
Piutang pihak berelasi non-usaha	8.000	40.642	21.983

(disajikan dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
Persediaan	18.189.579	16.860.604	14.307.594
Uang muka	1.625.042	1.675.814	2.945.407
Pajak dibayar dimuka	707.208	764.621	733.938
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	201.043	155.515	224.176
Aset lain-lain	1.741	1.864	929
Jumlah Aset Lancar	31.628.491	30.653.815	29.184.880
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi	1.273.123	814.428	757.335
Piutang lain-lain	341.348	252.893	202.869
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	-	33.827
Investasi dalam saham	8.593.873	8.509.976	7.837.385
Biaya dibayar dimuka	125.637	52.900	69.176
Tanah yang belum dikembangkan	17.604.819	17.713.124	14.051.854
Aset tetap	1.168.143	1.178.776	531.686
Properti investasi	11.655.959	11.758.223	9.215.991
Aset hak-guna	16.495	5.836	14.676
Goodwill	9.303	9.303	9.303
Aset tak berwujud	4.974.667	5.065.818	4.914.513
Aset lain-lain	8.222	8.257	4.153
Jumlah Aset Tidak Lancar	45.771.589	45.369.534	37.642.768
Jumlah Aset	77.400.080	76.023.349	66.827.648

*tidak diaudit

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

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	-	26.627	19.777
Utang usaha			
Pihak berelasi	76.901	154.686	68.103
Pihak ketiga	903.308	1.200.140	961.686
Utang pajak	62.490	134.885	71.679
Beban akrual	148.793	183.103	165.004
Setoran jaminan	313.765	270.255	269.971
Liabilitas kontrak	7.066.152	7.123.766	8.078.261
Uang muka diterima	132.292	126.793	105.206
Sewa diterima dimuka	251.125	287.563	329.412
Uang muka setoran modal	81.505	26.474	3
Utang atas akuisisi saham	-	1.104.804	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	1.802.384	1.373.628	1.610.127
Liabilitas sewa	9.243	3.026	8.172
Utang obligasi dan sukuk ijarah	-	2.046.652	-
Liabilitas lain-lain	190.478	271.084	210.313
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	11.038.436	14.333.486	11.897.714
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Setoran jaminan	159.266	176.234	141.887
Liabilitas kontrak	1.216.568	2.684.820	2.903.579
Uang muka diterima	13.699	10.337	7.605
Sewa diterima dimuka	87.611	83.235	127.342
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih	319.673	329.065	282.901
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278	62.278	62.278
Provisi pelapisan jalan tol	30.559	17.210	7.768
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	11.751.077	10.590.762	7.804.137
Liabilitas sewa	37.638	29.902	32.871
Utang obligasi dan sukuk ijarah	1.356.781	386.692	2.357.980
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	15.037.150	14.370.535	13.728.348
Jumlah Liabilitas	26.075.586	28.704.021	25.626.062

*tidak diaudit

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

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
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	2.117.137	2.117.137	2.117.137
Tambahan modal disetor	7.458.161	7.462.974	7.462.974
Saham treasuri	(288.002)	(288.002)	(288.002)
Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	460	460	460
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	715.861	332.833	301.456
Selisih penjabaran mata uang asing	51.448	25.258	15.413
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	73.977	71.517	89.431
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	53.813	51.813	49.813
Belum ditentukan penggunaannya	32.474.504	31.087.187	26.722.078
Jumlah	42.657.359	40.861.177	36.470.760
Kepentingan Nonpengendali	8.667.135	6.458.151	4.730.826
Jumlah Ekuitas	51.324.494	47.319.328	41.201.586

*tidak diaudit

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

Pada 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

Pada 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.

5. ANALISIS ARUS KAS

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(1.030.609)	1.299.037	916.030	840.494
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	251.579	(1.490.054)	(2.715.094)	(315.001)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	639.219	(1.169.110)	1.232.883	(312.904)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(139.811)	(1.360.127)	(566.181)	212.589
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	8.957.981	9.425.764	9.425.764	9.734.419
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	80.171	4.453	98.398	(521.244)
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	8.898.341	8.070.090	8.957.981	9.425.764

*tidak diaudit

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.

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

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025*	2024	2023
Rasio Aset Lancar Terhadap Liabilitas Jangka Pendek	2,87x	2,14x	2,45x
<i>Debt to Equity Ratio</i>	0,29x	0,30x	0,29x
<i>Net Debt to Equity Ratio</i>	0,08x	0,07x	0,02x
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	1,52x	1,63x	1,65x
Imbal Hasil Aset (<i>Return On Asset</i>)	2,54%	6,47%	3,38%
Imbal Hasil Ekuitas (<i>Return On Equity</i>)	3,83%	10,39%	5,48%

*tidak diaudit

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%.

7. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut memberikan informasi operasi per segmen usaha Perseroan untuk periode-periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada 30 September 2025 dan 2024:

(disajikan dalam jutaan Rupiah)

Segmen Usaha	30 September 2025*			30 September 2024*		
	Pendapatan	Kontribusi pendapatan %	Laba (Rugi) Bersih	Pendapatan	Kontribusi pendapatan %	Laba (Rugi) Bersih
Real estat	8.093.871	92,37%	1.472.709	9.308.934	92,47%	3.132.290
Properti	535.767	6,11%	44.925	504.872	5,02%	102.198
Hotel	35.245	0,40%	(1.097)	-	0,00%	24.943
Jalan tol	74.850	0,85%	(212.453)	216.486	2,15%	(81.000)
Lain-lain	23.048	0,27%	168.519	36.715	0,36%	(65.442)
Jumlah	8.762.781	100,00	1.472.603	10.067.007	100,00	3.112.990

*tidak diaudit

- Segmen real estat:**

Kinerja usaha

Total pendapatan segmen *real estat* untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp8.093.871 juta, turun 13,05% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan kinerja usaha di periode 2025 terutama disebabkan karena penurunan penjualan komersial di area BSD City, Grand Wisata, dan Kota Wisata

Profitabilitas

Total laba segmen *real estat* untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp1.472.709 juta, turun 52,98% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan laba bersih di periode 2025 disebabkan kontribusi penurunan laba kotor atas penjualan tanah dan bangunan komersial di area BSD City, Grand Wisata dan Kota Wisata.

- Segmen properti:**

Kinerja usaha

Total pendapatan segmen properti untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp535.767 juta, naik sebesar 6,12% dibandingkan periode sebelumnya. Peningkatan kinerja usaha pada segmen properti di periode 2025 disebabkan karena kenaikan *recurring income*

Profitabilitas

Total laba segmen properti untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp44.925 juta, turun 56,04% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan laba bersih di periode 2025 disebabkan karena kontribusi penurunan laba kotor yang berasal dari kenaikan beban depresiasi, khususnya dari properti investasi baru.

- **Segmen hotel:**

Kinerja usaha

Total pendapatan segmen hotel untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp35.245 juta. Kenaikan kinerja usaha di periode 2025 disebabkan karena Perseroan mengakuisisi PT Suryamas Dutamakmur Tbk yang memiliki project R Hotel Rancamaya.

Profitabilitas

Total rugi segmen hotel untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp1.097 juta. Kenaikan rugi bersih di periode 2025 disebabkan karena kontribusi peningkatan rugi kotor sebesar Rp953 juta.

- **Segmen jalan tol:**

Kinerja usaha

Total pendapatan segmen jalan tol untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp74.850 juta, turun 65,43% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan kinerja usaha di periode 2025 disebabkan karena penurunan pendapatan konstruksi seiring dengan selesainya konstruksi jalan tol Serpong-Balaraja seksi 1.

Profitabilitas

Total rugi segmen jalan tol untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp212.453 juta, naik 162,29% dibandingkan periode sebelumnya. Kenaikan rugi bersih di periode 2025 disebabkan karena kontribusi peningkatan biaya pinjaman sebesar Rp93,5 miliar seiring dengan selesainya konstruksi jalan tol Serpong-Balaraja seksi 1.

8. **PEMBATASAN YANG ADA TERHADAP KEMAMPUAN ENTITAS ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN DAN DAMPAK ADANYA PEMBATASAN TERSEBUT TERHADAP KEMAMPUAN PERSEROAN DALAM MEMENUHI KEWAJIBAN PEMBIAYAAN TUNAI**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 109 tanggal 31 Maret 2021, dibuat di hadapan Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat, antara PT Trans Bumi Serbaraja ("**TBS**") selaku Debitur, dan PT Bank Central Asia Tbk. ("**Bank BCA**"), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ("**Bank Mandiri**"), PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., PT Bank Pembangunan Daerah Papua, secara bersama-sama sebagai Para Kreditur, dan Bank BCA sebagai Agen Fasilitas dan Agen Penampung, dan Bank Mandiri sebagai Agen Jaminan ("**Perjanjian Kredit Sindikasi TBS**"), TBS memperoleh fasilitas Kredit Investasi Pokok dan Kredit Investasi Interest During Construction dengan jumlah seluruhnya maksimal Rp3.280.000.000.000,- (tiga triliun dua ratus delapan puluh milyar Rupiah) atau 60% dari total biaya proyek pembangunan Jalan Tol Seksi 1 (Serpong Legok) yang dikelola oleh TBS, jumlah mana yang lebih rendah. Perjanjian Kredit Sindikasi TBS tersebut mengatur pembatasan dimana selama hutang TBS berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi TBS belum dinyatakan lunas oleh Para Kreditur, TBS tidak diperkenankan untuk melakukan pembagian dividen tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Para Kreditur ("**Pembatasan Pembagian Dividen TBS**"). Namun demikian, hal tersebut tidak memiliki dampak material terhadap kondisi keuangan Perseroan mengingat selama masa pembangunan Jalan Tol Seksi 1 (Serpong Legok) yang hingga saat ini masih berlangsung dan nantinya akan dioperasikan TBS berdasarkan Akta Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Serpong – Balaraja No. 05, tanggal 9 Juni 2016, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Amandemen I No. 05 tanggal 30 April 2019, dan Akta Amandemen II No. 09, tanggal 31 Maret 2020, seluruhnya dibuat oleh Rina Utami Djauhari, SH, Mkn, Notaris di Jakarta, antara Pemerintah Indonesia yang diwakili oleh Kepala Badan Pengatur Jalan Tol, dan TBS selaku Badan Usaha Jalan Tol, TBS belum dapat beroperasi secara komersial dan belum memiliki pendapatan dan oleh karenanya tidak pernah melakukan pembagian dividen kepada pemegang sahamnya, termasuk kepada Perseroan.

Sehubungan dengan hal di atas, Perseroan telah membuat surat pernyataan tanggal 14 Februari 2022 yang menyatakan bahwa (a) TBS belum beroperasi secara komersial mengingat Jalan Tol Seksi 1 (Serpong Legok) yang nantinya akan dioperasikan oleh TBS, hingga saat ini masih dalam tahap pembangunan, dan (b) sehubungan dengan Pembatasan Pembagian Dividen TBS, apabila nantinya

TBS: (i) telah beroperasi secara operasional, (ii) memiliki sisa pendapatan atau laba bersih setelah disisihkan untuk cadangan sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 70 UUPT ("**Sisa Laba Bersih**"), dan (iii) RUPS TBS menetapkan untuk membagikan Sisa Laba Bersih tersebut kepada pemegang saham TBS sebagai dividen, maka Perseroan dan TBS akan mengajukan permohonan kepada para kreditor terkait untuk mencabut Pembatasan Pembagian Dividen TBS tersebut

9. KEJADIAN TIDAK NORMAL ATAU JARANG TERJADI

Tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

10. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TERHADAP KEGIATAN INVESTASI PERSEROAN

Tidak terdapat kebijakan pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fiskal, moneter, ekonomi publik, dan politik yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan yang tercermin di laporan keuangan.

VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN

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 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), 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,-. Pembagian dividen tersebut telah disetujui dalam RUPS pada tanggal 31 Oktober 2025.
- 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,-. Peningkatan modal ini berdasarkan Akta peningkatan modal Nomor 29 tanggal 8 Oktober 2025 dari Khrisna Sanjaya, SH., Mkn notaris di Tangerang Selatan.
- 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,-. Pembagian dividen tersebut telah disetujui dalam RUPS pada tanggal 29 September 2025.
- d. Pada bulan November 2025, Perusahaan dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas anak, menyetujui pengambil alihan seluruh kepemilikan saham PT Duta Mitra Mas kepada pihak ketiga.

VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN SERTA KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

1. RIWAYAT SINGKAT

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, anggaran dasar Perseroan tidak mengalami perubahan.

Anggaran dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana dimuat 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.

Perseroan telah menjadi pengembang kota mandiri terdepan sejak 1984. Sebagai grup bisnis di bawah Sinar Mas Land, proyek andalannya di Indonesia, BSD City – rancangan kota paling ambisius di Indonesia yang mengkombinasikan properti perumahan, bisnis dan komersial.

Perseroan telah menjadi pengembang terbesar di Indonesia berdasarkan prapenjualan dengan nama dan reputasi yang kuat. Perseroan telah pula memperkuat posisinya di antara para pengembang terunggul di regional, menawarkan konsep-konsep unik dan kualitas teratas. Jejak langkah Perseroan kini bahkan sudah menjelajahi negara dengan proyek-proyek di berbagai kota utama di Indonesia.

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- 3600, Treatment air;
- 4101, Konstruksi gedung;
- 4120, Konstruksi jalan dan jalan rel;
- 4220, Konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah;
- 4291, Konstruksi bangunan sipil lainnya;
- 4312, Penyiapan lahan;
- 4321, Instalasi sistem kelistrikan;
- 4322, Instalasi saluran air (plumbing), pemanas dan pendingin;
- 4329, Instalasi konstruksi lainnya;
- 4330, Penyelesaian konstruksi bangunan;
- 4610, Perdagangan besar atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak;
- 5221, Aktivitas penunjang angkutan darat;
- 5229, Aktivitas penunjang angkutan lainnya;
- 5610, Restoran dan penyediaan makanan keliling;
- 6811, Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- 6813, Kawasan industri;
- 6820, Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak;
- 7020, Aktivitas konsultasi manajemen;
- 7310, Periklanan,
- 8010, Aktivitas keamanan swasta (pribadi);
- 8020, Aktivitas jasa sistem keamanan;
- 8129, Aktivitas kebersihan bangunan dan industri lainnya;
- 8130, Aktivitas jasa perawatan dan pemeliharaan taman;
- 9311, Pengelolaan fasilitas olahraga;
- 9321, Aktivitas taman bertema atau taman hiburan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- **36001 - Penampungan, Penjernihan dan Penyaluran Air Minum.** Kelompok ini mencakup usaha pengambilan air secara langsung dari mata air dan air tanah serta penjernihan air permukaan dari sumber air dan penyaluran air minum secara langsung dari terminal air melalui saluran pipa, mobil tangka (asal mobil tangki tersebut masih dalam satu pengelolaan administratif dari perusahaan air minum tersebut) untuk dijual kepada konsumen atau pelanggan, seperti rumah tangga, instansi/ Lembaga/badan Pemerintah, badan-badan sosial, badan usaha milik negara, perusahaan/usaha swasta antara lain hotel, industri pengolahan dan pertokoan.
- **36003 - Aktivitas Penunjang Pengelolaan Air.** Kelompok ini mencakup usaha atau kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan usaha pengadaan dan penyaluran air bersih, seperti jasa pencatatan meteran, pemberian tagihan dan kegiatan penunjang lainnya. Kegiatan pada kelompok ini termasuk distribusi air yang dilakukan perorangan seperti pedagang air pikulan/dorongan/mobil tangki.
- **41011 - Konstruksi Gedung Hunian.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
- **41012 - Konstruksi Gedung Perkantoran.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali gedung yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
- **41014 - Konstruksi Gedung Perbelanjaan.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
- **41017 - Konstruksi Gedung Penginapan.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel, dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
- **41018 - Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
- **41019 - Konstruksi Gedung Lainnya.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, klenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.
- **42101 - Konstruksi Bangunan Sipil Jalan.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan dan/atau pembangunan kembali bangunan jalan (raya, sedang, dan kecil), jalan bebas hambatan/jalan tol, dan jalan landasan terbang (pacu, taksi, dan parkir), dan lapangan penyimpanan peti kemas (containers yard). Termasuk kegiatan penunjang pembangunan, peningkatan, pemeliharaan konstruksi pagar/tembok penahan jalan. Tidak termasuk jalan layang.
- **42102 - Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, Fly Over, dan Underpass.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jembatan (termasuk jembatan rel), jalan layang, underpass, dan flyover. Termasuk kegiatan pembangunan, peningkatan, pemeliharaan penunjang, pelengkap dan perlengkapan jembatan dan jalan layang, seperti pagar/tembok penahan, drainase jalan, marka jalan, dan rambu-rambu.

- **42201 - Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jaringan saluran air irigasi dan jaringan drainase.
- **42202 – Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan penyadap dan penyalur air baku, bangunan pengolahan air minum, bangunan menara air minum, reservoir air minum, jaringan pipa/penyalur distribusi air bersih, tangki air minum dan bangunan pelengkap air minum lainnya;
- **42203 - Konstruksi Bangunan Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan pengolahan limbah padat, cair, dan gas, reservoir limbah, jaringan perpipaan limbah, bangunan jaringan air limbah dalam kota (jaringan pengumpul air limbah domestik/manusia dan air limbah industri), bangunan tempat pembuangan dan pembakaran (incenerator) limbah, dan bangunan pelengkap limbah padat, cair, dan gas, bangunan tempat pembuangan akhir sampah beserta bangunan pelengkapannya, dan jasa pemasangan konstruksi sistem septik, konstruksi unit pengolahan limbah yang dihasilkan dari pembangkit thermal, hydro, panas bumi, energi baru dan terbarukan (EBT) lainnya.
- **42204 - Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal.** Kelompok ini mencakup kegiatan pembangunan, pembangunan, pemeliharaan dan/atau pembangunan kembali bangunan sipil elektrikal seperti bangunan sipil pembangkit, transmisi, distribusi dan instalasi pemanfaatan tenaga listrik, jaringan pipa listrik lokal dan jarak jauh termasuk pembangunan gardu induk dan pemasangan tiang listrik dan menara.
- **42205 - Konstruksi Bangunan Sipil Telekomunikasi untuk Prasarana Transportasi.** Kelompok ini mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan/atau pembangunan kembali bangunan fasilitas telekomunikasi sarana bantu navigasi laut, bangunan telekomunikasi navigasi udara, bangunan sinyal dan telekomunikasi kereta api, termasuk bangunan menara/tiang/pipa/antena dan bangunan sejenisnya.
- **42206 – Konstruksi Sentral Telekomunikasi.** Kelompok ini mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh, jaringan transmisi, dan jaringan distribusi kabel telekomunikasi/telepon di atas permukaan tanah, di bawah tanah dan di dalam air;
- **42207 – Pembuatan/Pengeboran Sumur Air Tanah.** Kelompok ini mencakup kegiatan khusus pembuatan/pengeboran untuk mendapatkan air tanah, baik skala kecil, skala sedang, maupun skala besar dan tekanan tinggi sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi gedung. Termasuk pekerjaan pengeboran atau penggalian sumur air, pemasangan pompa dan pipanya.
- **42209 – Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi, dan Limbah Lainnya.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan konstruksi lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 42201 s.d. 42207. Termasuk penataan bangunan dan lingkungan, prasarana kawasan permukiman, industri, rumah sakit, dan lain-lain.
- **42919 – Konstruksi Bangunan Sipil Lainnya Ytdl.** Kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan bangunan sipil lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 42911 s.d. 42918, seperti lapangan parkir dan sarana lingkungan pemukiman (di luar gedung) lainnya. Kelompok ini mencakup pembagian lahan dengan pengembangannya (misalnya penambahan jalan, prasarana umum dan lain-lain). Termasuk pengadaan dan pelaksanaan konstruksi fasilitas mikroelektronika dan pabrik pengolahan, seperti yang memproduksi mikroprosesor, chip silikon dan wafer, mikrosirkuit, dan semikonduktor; pengadaan dan pelaksanaan konstruksi pabrik pengolahan tekstil dan pakaian; pengadaan dan pelaksanaan konstruksi pengolahan besi dan baja; dan/atau pengadaan dan pelaksanaan konstruksi pabrik pengolahan lainnya.
- **43120 - Penyiapan Lahan.** Kelompok ini mencakup usaha penyiapan lahan untuk kegiatan konstruksi yang berikutnya, seperti pelaksanaan pembersihan dan pematangan lahan konstruksi, pembersihan semak belukar; pembukaan lahan/stabilisasi tanah, (penggalian, membuat kemiringan, pengurukan, perataan lahan konstruksi, penggalian parit, pemindahan, penghancuran atau peledakan batu dan sebagainya); pelaksanaan pekerjaan tanah dan/atau tanah berbatu, penggalian, membuat kemiringan, perataan tanah dengan galian dan timbunan untuk konstruksi

jalan (raya, sedang, dan kecil), jalan bebas hambatan, jalan rel kereta api, dan jalan landasan terbang (pacu, taksi, dan parkir), pabrik, pembangkit, transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik, fasilitas produksi, serta bangunan gedung dan bangunan sipil lainnya; pemasangan, pemindahan, dan perlindungan utilitas, tes/uji dengan sondir dan bor, pemboran, ekstraksi material, dan penyelidikan lapangan/pengambilan contoh untuk keperluan konstruksi, geofisika, geologi atau keperluan sejenis; dan penyiapan lahan untuk fasilitas ketenagaukliran. Kegiatan penunjang penyiapan lahan seperti pemasangan fasilitas alat bantu konstruksi (pemasangan sheet pile, papan nama proyek, dan gorong-gorong untuk pemasangan kabel, pekerjaan pembuatan kantor, basecamp, direksi kit, gudang, bengkel proyek), pengukuran kembali, pembuatan/pengalihan jalan sementara, perbaikan dan pemeliharaan jalan umum, dewatering/pengeringan, mobilisasi dan demobilisasi, dan pekerjaan sejenis lainnya.

- **43211 - Instalasi Listrik.** Kelompok ini mencakup kegiatan pembangunan, pemasangan, pemeliharaan, pembangunan kembali instalasi listrik pada pembangkit, transmisi, gardu induk, distribusi tenaga listrik, sistem catu daya, dan instalasi listrik pada bangunan gedung baik untuk hunian maupun non hunian, seperti pemasangan instalasi jaringan listrik tegangan rendah. Termasuk kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi listrik pada bangunan sipil, seperti jalan raya, jalan kereta api dan lapangan udara.
- **43212- Instalasi Telekomunikasi.** Kelompok ini mencakup kegiatan pemasangan instalasi telekomunikasi pada bangunan gedung baik untuk hunian maupun non hunian, seperti pemasangan antena. Kelompok ini juga mencakup kegiatan pemasangan, pemeliharaan dan perbaikan instalasi telekomunikasi pada sentral telepon/telegraf, stasiun pemancar radar gelombang mikro, stasiun bumi kecil/stasiun satelit dan sejenisnya. Termasuk kegiatan pemasangan transmisi dan jaringan telekomunikasi dan Instalasi telekomunikasi di bangunan gedung dan bangunan sipil.
- **43221 - Instalasi Saluran Air (Plumbing).** Kelompok ini mencakup kegiatan instalasi air bersih, air limbah dan saluran drainase, termasuk pekerjaan perpipaan pada bangunan gedung hunian maupun non hunian. Termasuk kegiatan pemeliharaan dan perbaikan instalasi saluran air, pipa distribusi air bersih dan instalasi Water Treatment Plant (WTP)/Reverse Osmosis (RO), pipa air kotor.
- **43223 - Instalasi Minyak dan Gas.** Kelompok ini mencakup kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi minyak dan gas pada bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya, pekerjaan inspeksi, dan perawatan fasilitas produksi minyak, gas, petrokimia dan panas bumi termasuk pekerjaan instalasi perpipaannya di darat maupun di bawah laut. Termasuk instalasi fasilitas produksi dan penyimpanan di darat dan di laut untuk minyak, gas, petrokimia dan panas bumi termasuk anjungan lepas pantai dan bawah laut.
- **43299 - Instalasi Konstruksi Lainnya Ytdl.** Kelompok ini mencakup kegiatan pemasangan instalasi gedung lainnya dan kegiatan pemasangan, pemeliharaan dan perbaikan instalasi bangunan sipil lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 43291 s.d. 43294. Termasuk pemasangan dan pemeliharaan instalasi fasilitas pertambangan dan manufaktur seperti loading and discharging stations, winding shafts, chemical plants, iron foundaries, blast furnaces dan coke oven; pemasangan instalasi sistem pengolahan dan peralatan pemurnian air laut, air payau, air tawar menjadi air murni pada pembangkit listrik.
- **43304 - Dekorasi Interior.** Kelompok ini mencakup kegiatan pengerjaan dekorasi interior dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Kegiatan pengerjaan dekorasi interior mencakup aplikasi bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari plester (pelapisan) interior, termasuk bahan-bahan lathing yang berkaitan, instalasi atau pemasangan pintu (kecuali pintu otomatis dan pintu putar), kusen, jendela, rangka pintu dan jendela dari kayu atau bahan lainnya, instalasi dapur (kitchen set), tangga dan sejenisnya, pagar, instalasi furnitur, penyelesaian interior seperti langit-langit, pelapisan dinding dengan kayu, partisi/sekat yang dapat dibongkar pasang dan sebagainya, pengubinan atau pemasangan dalam bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari keramik, dinding beton atau ubin lantai, parket (lantai dari papan yang bergambar) dan pelapisan lantai dengan kayu, pelapisan lantai linoleum dan karpet, termasuk karet atau plastik, teraso, marmer, granit atau pelapisan lantai atau dinding dan wallpaper (kertas dinding). Termasuk pengecatan, pemasangan kaca, cermin dan pemasangan ornamen dan pekerjaan dekorasi interior seni lainnya pada permukaan dinding, kolom atau plafon dengan bahan logam, kayu dan bahan lainnya.

- **43305 - Dekorasi Eksterior.** Kelompok ini mencakup kegiatan pengerjaan dekorasi eksterior pada bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya, seperti konstruksi taman. Kegiatan pengerjaan dekorasi eksterior mencakup pelapisan eksterior bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari plester, termasuk bahan-bahan lathing yang berkaitan, pelapisan eksterior dinding dengan keramik, teraso, marmer dan granit, kaca, batu alam, dan bahan lainnya.
- **43309 - Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya.** Kelompok ini mencakup kegiatan pembersihan dan perapihan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya yang baru selesai dibangun, termasuk instalasi interior untuk toko, rumah bergerak, perahu, dan lain-lain dan pengerjaan penyelesaian konstruksi bangunan lainnya ytdl.
- **46100 - Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak.** Kelompok ini mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas. Tidak termasuk kegiatan perdagangan besar mobil dan sepeda motor, dimasukkan dalam golongan 451 s.d. 454.
- **52215 - Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (Off Street Parking).** Kelompok ini mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir diluar badan jalan, seperti gedung parkir, lapangan parkir yang terdapat di gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan jasa perpajakan di luar badan jalan lainnya.
- **52291 - Jasa Pengurusan Transportasi (JPT).** Kelompok ini mencakup usaha pengiriman dan atau pengepakan barang dalam volume besar, melalui angkutan kereta api, angkutan darat, angkutan laut maupun angkutan udara.
- **56101 - Restoran.** Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- **56102 – Rumah/Warung Makan.** Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa penyediaan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan tetap (tidak berpindah-pindah), yang menyajikan makanan dan minuman di tempat usahanya.
- **68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa.** Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- **68130 - Kawasan Industri.** Kelompok ini mencakup pengusahaan lahan dengan luas sekurang-kurangnya 50 hektar dalam satu hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Termasuk pengusahaan lahan kawasan industri tertentu untuk usaha mikro, kecil, dan menengah paling rendah 5 (lima) hektar dalam satu hamparan.
- **68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak.** Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

- **70202 - Aktivitas Konsultasi Transportasi.** Kelompok ini mencakup kegiatan konsultasi transportasi, antara lain penyampaian pandangan, saran, penyusunan studi kelayakan, perencanaan, pengawasan, manajemen dan penelitian di bidang transportasi baik darat, laut, maupun udara. Termasuk manajemen keamanan pelabuhan.
- **70209 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya.** Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- **73100 - Periklanan.** Kelompok ini mencakup usaha berbagai jasa periklanan (baik dengan kemampuan sendiri atau disubkontrakkan), meliputi jasa bantuan penasihat, kreatif, produksi bahan periklanan, perencanaan dan pembelian media. Kegiatan yang termasuk seperti penciptaan dan penempatan iklan di surat kabar, majalah dan tabloid, radio, televisi, internet dan media lainnya; penciptaan dan penempatan iklan lapangan, misalnya papan pengumuman, panel-panel, jenis poster dan gambar, selebaran, pamflet, edaran, brosur dan frames, iklan jendela, desain ruang pameran, iklan mobil dan bus dan lain-lain; media penggambaran, yaitu penjualan ruang dan waktu untuk berbagai macam media iklan permohonan; iklan udara (aerial advertising), distribusi atau pengiriman materi atau contoh iklan; penyediaan ruang iklan di dalam papan pengumuman atau billboard dan lain-lain; penciptaan stan serta struktur dan tempat pameran lainnya; dan memimpin kampanye pemasaran dan jasa iklan lain yang ditujukan pada penarikan dan mempertahankan pelanggan, seperti promosi produk, pemasaran titik penjualan (point of sale), iklan surat (direct mail), konsultasi pemasaran.
- **80100 - Aktivitas Keamanan Swasta.** Kelompok ini mencakup usaha jasa penyelidikan, pengawasan, penjagaan dan kegiatan atau perlindungan untuk keselamatan perorangan dan harta milik. Termasuk kegiatan patroli, seperti pengawalan dalam perjalanan membawa barang berharga, bodyguard, patroli jalan raya, penjagaan gedung, kantor, pabrik, hotel dan sebagainya, penyelidikan sidik jari, tanda tangan dan tulisan tangan. Penjagaan dengan sistem instalasi alarm dimasukkan dalam kelompok 80200. Penyelidikan yang berhubungan dengan perasuransian dimasukkan dalam subgolongan 6621.
- **80200 - Aktivitas Jasa Sistem Keamanan.** Kelompok ini mencakup kegiatan jasa sistem keamanan, seperti pengawasan sistem tanda bahaya keamanan elektronik, seperti tanda bahaya kebakaran dan pencurian, termasuk pemeliharaannya; pemasangan, perbaikan, pembangunan kembali dan pengaturan perlengkapan kunci mekanik atau elektronik, ruangan besi dan peti besi. Kegiatan penjualan, pemasangan dan perbaikan dari sistem keamanan, perlengkapan kunci mekanik atau elektronik, ruangan besi dan peti besi, jika menjadi satu kesatuan dengan pengoperasiannya tercakup pada kelompok ini. Jika tidak dimasukkan pada klasifikasi yang bersesuaian. Termasuk jasa sistem keamanan yang menggunakan pemindaian bagasi dengan sumber radiasi pengion.
- **81290 - Aktivitas Kebersihan Bangunan dan Industri Lainnya.** Kelompok ini mencakup Kegiatan penyedia jasa pembersihan eksterior dari semua jenis bangunan, termasuk kantor, pabrik, toko, lembaga dan tempat bisnis dan profesional lainnya serta bangunan untuk tempat tinggal atau pemukiman multi unit, kegiatan pembersihan khusus dari bangunan seperti pembersihan jendela, cerbong asap dan tungku atau perapian, kompor, tungku bakar, tempat pembakaran sampah, ketel atau alat perebus, pipa atau saluran ventilasi, pembuangan gas atau uap, jasa pembersihan dan pemeliharaan kolam renang, jasa pembersihan mesin industri, jasa pembersihan kereta, bus, pesawat terbang dan lain-lain, jasa pembersihan bagian dalam kapal dan truk tanker, jasa pembasmian dan pemusnahan hama, jasa pembersihan jalan dan pembersihan salju dan es, dan jasa pembersihan bangunan dan industri lainnya.
- **81300 - Aktivitas Perawatan dan Pemeliharaan Taman.** Kelompok ini mencakup kegiatan pengerjaan, perawatan dan pemeliharaan pertamanan untuk lokasi bangunan hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya, seperti taman dan kebun untuk perumahan pribadi dan umum, bangunan publik dan semi-publik (sekolah, rumah sakit, lembaga pemerintah, tempat ibadah dan

lain-lain), kawasan perkotaan (taman, kawasan penghijauan, pemakaman atau kuburan dan lain-lain), jalur hijau jalan bebas hambatan (jalan, jalur kereta, jalur angkutan air) dan bangunan industri dan komersial; penghijauan untuk bangunan (kebun di atas atap, penghijauan depan bangunan, tanaman dalam ruangan), taman olahraga, taman bermain dan taman rekreasi lainnya (lapangan olahraga, bermain, berjemur dan golf), dan tempat air tenang dan mengalir (kolam, kolam renang, selokan, anak sungai, sistem saluran pembuangan); dan tanaman untuk perlindungan terhadap suara atau keributan, angin, erosi, jarak pandang dan panas atau silau matahari.

- **93113 – Fasilitas Gelanggang/Arena.** Kelompok ini mencakup usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas olahraga darat, air dan udara di dalam atau luar ruangan seperti: pengelolaan gelanggang/arena renang, bowling, biliard, slingshot, hoki es, bungee jumping, olahraga musim dingin; pengelolaan gelanggang/arena paragliding, hang gliding; sebagai usaha pokok dan sarana gelanggang/arena lainnya.
- **93114 – Fasilitas Lapangan.** Kelompok ini mencakup usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas olahraga golf, bulu tangkis, bola voli, bola basket, tenis sebagai usaha pokok dan sarana lapangan lainnya.
- **93119 – Pengelolaan Fasilitas Olahraga.** Kelompok ini mencakup usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas olahraga sebagai usaha pokok dan sarana lainnya selain yang tercakup pada kelompok 93111 s.d. 93116, Kelompok ini termasuk sport center.
- **93211 – Taman Rekreasi.** Kelompok ini mencakup kegiatan pengoperasian berbagai macam atraksi seperti permainan menggunakan mekanik, permainan menggunakan air, menyewakan alat/fasilitas yang berkaitan rekreasi, pertunjukan, parade, pameran dengan tema tertentu dan lapangan piknik, pengoperasian transportasi di dalam taman rekreasi, hingga penyediaan aktivitas di taman atau pantai. Usaha taman rekreasi mengandung unsur hiburan dan dapat memiliki unsur edukasi. Pengoperasian usaha ini dapat dilengkapi dengan penyediaan jasa pelayanan makanan dan minuman, cendera mata, akomodasi.
- **93219 - Aktivitas Taman Bertema atau Taman Hiburan Lainnya.** Kelompok ini mencakup usaha pengoperasian taman rekreasi, termasuk taman bertema atau taman hiburan dan pasar malam hiburan rakyat, yang dilakukan di dalam ataupun di luar ruangan selain yang tercakup pada kelompok 93211.

Perseroan bergerak dalam lingkup kegiatan usaha yang meliputi bidang pembangunan (*real estate*) beserta sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang jasa dan perdagangan. Bidang usaha pembangunan (*real estate*) meliputi bidang pembangunan, perumahan, perkantoran, pertokoan dan pusat niaga, kawasan perindustrian, pusat sarana olahraga beserta fasilitas-fasilitasnya.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM TERAKHIR

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, struktur permodalan Perseroan tidak mengalami perubahan.

Susunan pemegang saham perseroan pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagaimana Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 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%:			
Mukhtar 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*)

Keterangan	Nilai nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	Persentase (%)
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
Saham dalam Portepel	18.828.634.188	1.882.863.418.800	-

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BS/D/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 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.

Berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, jumlah kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan per tanggal 30 November 2025 adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jabatan	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	Persentase %
1.	Muktar Widjaja	Presiden Komisaris	106.210.500	10.621.050.000	0,50
2.	Michael Jackson Purwanto Widjaja	Wakil Presiden Direktur	13.123.100	1.312.310.000	0,06
3.	Syukur Lawigena	Direktur	1.400.000	140.000.000	0,01
4.	Liauw, Herry Hendarta	Direktur	700.000	70.000.000	0*)
Jumlah			121.433.600	12.143.360.000	0,57

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BS/D/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025.

3. PERIZINAN

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perizinan dan kelengkapan Dokumen Usaha yang dimiliki Perseroan masih berlaku efektif, kecuali beberapa Perizinan dan kelengkapan Dokumen Usaha Perseroan yang masih dalam proses pengurusan maupun proses perpanjangan.

Berikut adalah beberapa perpanjangan atas Perizinan dan kelengkapan Dokumen Usaha baru yang telah diperoleh Perseroan sejak PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025:

- Sertifikat Laik Operasi No. KLH.1.S.02.307.3674.25 tanggal 19 September 2025, dikeluarkan oleh PT Silma Instrumentama selaku Lembaga Inspeksi Teknik, yang menerangkan bahwa pembangkit listrik tenaga diesel (PLTD) Unit 1 di Gedung Wisma BCA, yang berlokasi di Jl. Kapten Soebijanto Djojohadikusumo CBD Kav 1-3, BSD City, Tangerang Selatan, dinyatakan Laik Operasi. Sertifikat ini berlaku sampai tanggal 19 September 2030 sepanjang tidak ada perubahan kapasitas, instalasi, direkondisi atau direlokasi.
- Sertifikat Laik Operasi No. KLG.1.S.02.307.3674.25 tanggal 19 September 2025, dikeluarkan oleh PT Silma Instrumentama selaku Lembaga Inspeksi Teknik, yang menerangkan bahwa pembangkit listrik tenaga diesel (PLTD) Unit 2 di Gedung Wisma BCA, yang berlokasi di Jl. Kapten Soebijanto Djojohadikusumo CBD Kav 1-3, BSD City, Tangerang Selatan, dinyatakan Laik Operasi. Sertifikat ini berlaku sampai tanggal 19 September 2030 sepanjang tidak ada perubahan kapasitas, instalasi, direkondisi atau direlokasi.
- Surat Keterangan No. 360/304-BPBD tanggal 10 Oktober 2025, dikeluarkan oleh Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Gedung Marketing Office 6 memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan berlaku hingga tanggal 6 Oktober 2026.

- d. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Sarana Proteksi Kebakaran No. 360/335-BPBD tanggal 17 Oktober 2025, dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Bangunan Gedung Green Office Park 1, Jl. BSD Boulevard Barat, BSD City, Cisauk, Tangerang memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan berlaku hingga tanggal 16 Oktober 2026.
- e. Surat Keterangan No. 300.2.1/125-DAMKAR/2025 tanggal 12 September 2025, dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pemadam Kebakaran dan Penyelamatan Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang menyatakan bahwa Sarana Proteksi Kebakaran pada Bangunan ITC BSD yang berlokasi di Jl. Pahlawan Seribu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dinyatakan Layak Pakai. Surat Keterangan ini akan habis masa berlakunya pada tanggal 12 September 2026.
- f. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Sarana Proteksi Kebakaran No. 360/311-BPBD tanggal 10 Oktober 2025, dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Gedung Sinar Mas Land Plaza yang berlokasi di Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park, BSD City, memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan ini telah habis masa berlakunya sejak tanggal 9 Oktober 2026.
- g. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Sarana Proteksi Kebakaran No. 360/396-BPBD tanggal 10 Oktober 2025, dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Gedung Marketing Office BSD yang berlokasi di Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park, BSD City, memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan ini telah habis masa berlakunya sejak tanggal 6 Oktober 2026.
- h. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Sarana Proteksi Kebakaran No. 360/269/BPBD tanggal 23 September 2025, dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Gedung The Breeze BSD yang berlokasi di Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park, BSD City, memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan ini telah habis masa berlakunya sejak tanggal 17 September 2026.
- i. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Sarana Proteksi Kebakaran No. 360/268/BPBD tanggal 23 September 2025, dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Tangerang, yang menyatakan bahwa Gedung Cinemax yang berlokasi di Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park BSD City, Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, memiliki Kondisi Komponen Sarana Proteksi Kebakaran Aktif dan Pasif. Surat Keterangan ini telah habis masa berlakunya sejak tanggal 17 September 2026.

4. PERJANJIAN PENTING PERSEROAN

PERJANJIAN KREDIT

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat tambahan informasi sehubungan dengan perjanjian kredit yang telah dibuat oleh dan antara Perseroan dan para krediturnya yang masih berlaku sampai dengan Informasi Tambahan ini, dengan rincian sebagai berikut:

a. PUB Obligasi III dan Sukuk Ijarah I BSD Tahap I Tahun 2022

(i) Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan III Tahap I Tahun 2022

Obligasi Berkelanjutan BSD III Tahap I dikeluarkan berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 04, tanggal 7 Januari 2022, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 27, tanggal 31 Januari 2022, dan Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 19, tanggal 23 Maret 2022, antara Perseroan dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. sebagai Wali Amanat ("**Perjanjian Perwaliamanatan**"). Pada tanggal 8 April 2022, Perseroan mengeluarkan Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 dengan tingkat bunga tetap ("**Obligasi Berkelanjutan BSD III Tahap I**") dengan jumlah pokok keseluruhan sebesar Rp800.000.000.000,- yang terdiri dari (i) Obligasi Seri A dengan jumlah

pokok sebesar Rp547.250.000.000,0 dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75%, berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Emisi; dan (ii) Obligasi Seri B dengan jumlah pokok sebesar Rp252.750.000.000,- dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,75%, berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Jumlah *outstanding* pokok Obligasi pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp252.750.000.000,-.

Berdasarkan Surat Perseroan kepada Para Pemegang Efek No. 013/IR-CS/BS/III/2025 tanggal 5 Maret 2025 perihal Informasi Pelunasan Efek, Perseroan menyampaikan bahwa telah **dilaksanakan pembayaran pelunasan efek pada tanggal 7 April 2025**, terhadap Obligasi Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 Seri A, dengan tipe pelunasan pokok, dengan tingkat bunga sebesar 6,75% dan nilai nominal Rp547.250.000.000.

Obligasi ini tidak dijamin dengan suatu agunan khusus berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, atau pendapatan milik Emiten dalam bentuk apapun, serta tidak dijamin oleh pihak lain manapun.

Seluruh harta kekayaan Emiten, baik berupa benda bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas semua utang Emiten kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak istimewa.

Hak Pemegang Obligasi ini adalah paripassu tanpa preferen berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dengan hak-hak kreditur Emiten lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Berdasarkan Perjanjian Waliamanat:

- Selama Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, dan Denda (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berkewajiban untuk, antara lain, memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut: (a) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu); (b) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulanan).
- Perseroan memerlukan persetujuan tertulis lebih dahulu dari Wali Amanat untuk melakukan hal-hal tertentu, antara lain sebagai berikut:
 - a. melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali: 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Emiten serta tidak mempengaruhi kemampuan Emiten dalam melakukan pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi; 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan, dan dalam hal Emiten bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("**Perusahaan Penerus**"), maka seluruh kewajiban Obligasi telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi;
 - b. mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("**PKPU**") atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - c. memberikan jaminan perusahaan (*borgtocht*) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Emiten kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 6.1. huruf a Perjanjian Perwaliamanatan;

- d. memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Emiten, kecuali:
 - 1) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan;
 - 2) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktek usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Emiten;
 - 3) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Emiten serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah; (e) mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Emiten, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(ii) Penawaran Umum Sukuk Ijarah I Tahap I Tahun 2022

Sukuk Ijarah BSD I Tahap I dikeluarkan berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 08, tanggal 7 Januari 2022, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 30, tanggal 31 Januari 2022, dan Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, No. 23, tanggal 23 Maret 2022, antara Perseroan dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. sebagai Wali Amanat, seluruhnya dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang (**"Perjanjian Perwaliamanatan"**). Pada tanggal 8 April 2022, Perseroan mengeluarkan Sukuk Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 dengan tingkat bunga tetap dengan jumlah Sisa Imbalan Ijarah keseluruhan sebesar Rp200.000.000.000, yang terdiri dari (i) Sukuk Ijarah Seri A dengan jumlah Sisa Imbalan Suku Ijarah Seri A sebesar Rp63.500.000.000,- dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75%, berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Emisi; dan (ii) Sukuk Ijarah Seri B dengan Sisa Imbalan Sukuk Ijarah Seri B sebesar Rp136.500.000.000,- dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,75%, berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Emisi.

Jumlah *outstanding* pokok Obligasi pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp136.500.000.000.

Berdasarkan Surat Perseroan kepada Para Pemegang Efek No. 013/IR-CS/BS/III/2025 tanggal 5 Maret 2025 perihal Informasi Pelunasan Efek, Perseroan menyampaikan bahwa telah **dilaksanakan pembayaran pelunasan efek pada tanggal 7 April 2025**, terhadap Sukuk Ijarah Berkelanjutan III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 Seri A, dengan tipe pelunasan pokok, dengan tingkat bunga sebesar 6,75% dan nilai nominal Rp63.500.000.000.

Sukuk Ijarah ini tidak dijamin dengan suatu agunan khusus berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, atau pendapatan milik Emiten dalam bentuk apapun, serta tidak dijamin oleh pihak lain manapun.

Seluruh harta kekayaan Emiten, baik berupa benda bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas semua utang Emiten kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak istimewa.

Hak Pemegang Sukuk Ijarah ini adalah paripassu tanpa preferen berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dengan hak-hak kreditur Emiten lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Berdasarkan Perjanjian Waliamanat:

- Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berkewajiban untuk, antara lain, memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut: (a) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu); (b) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulanan).
- Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berjanji dan mengikatkan diri bahwa Perseroan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Wali Amanat, tidak akan melakukan hal-hal sebagaimana diuraikan di bawah ini:
 - a. melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali: 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Emiten serta tidak mempengaruhi kemampuan Emiten dalam melakukan pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah; 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan, dan dalam hal Emiten bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("**Perusahaan Penerus**"), maka seluruh kewajiban Obligasi telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah;
 - b. mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("**PKPU**") atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - c. memberikan jaminan perusahaan (*borgtocht*) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Emiten kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 6.1. huruf a Perjanjian Perwaliamanatan;
 - d. memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Emiten, kecuali: 1) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan; 2) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktek usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Emiten; 3) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Emiten serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah; (e) mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Emiten, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. PUB Obligasi IV dan Sukuk Ijarah II BSD Tahap I Tahun 2025

(i) Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I Tahun 2025

Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dikeluarkan berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 02, tanggal 2 Juni 2025, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 40, tanggal 30 Juni 2025, Akta Addendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 26, tanggal 23 Juli 2025, dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 08, tanggal 9 September 2025, antara Perseroan dan PT Bank KB Bukopin Tbk. sebagai Wali Amanat, seluruhnya dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang ("**Perjanjian Perwaliamanatan**"). Perseroan mengeluarkan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025 ("**Obligasi Berkelanjutan BSD IV Tahap I**") dalam jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 3 seri, yaitu (i) Obligasi Seri A sebesar Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal emisi, (ii) Obligasi Seri B sebesar Rp162.500.000.000,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah), dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal emisi, dan (iii) Obligasi Seri C sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah), dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) dengan jangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal emisi.

Obligasi ini tidak dijamin dengan suatu agunan khusus berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, atau pendapatan milik Emiten dalam bentuk apapun, serta tidak dijamin oleh pihak lain manapun.

Seluruh harta kekayaan Emiten, baik berupa benda bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas semua utang Emiten kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak istimewa.

Hak Pemegang Obligasi ini adalah paripassu tanpa preferen berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dengan hak-hak kreditur Emiten lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Berdasarkan Perjanjian Waliamanat:

- Selama Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, dan Denda (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berkewajiban untuk, antara lain, memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut: (a) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu); (b) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulanan).
- Selama Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, dan Denda (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berjanji dan mengikatkan diri bahwa Emiten, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Wali Amanat, tidak akan melakukan hal-hal sebagaimana diuraikan di bawah ini:
 - (a) melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali: 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Emiten serta tidak mempengaruhi kemampuan Emiten dalam melakukan pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi; 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil

- peleburan, dan dalam hal Emiten bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("**Perusahaan Penerus**"), maka seluruh kewajiban Obligasi telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi;
- (b) mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("**PKPU**") atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - (c) memberikan jaminan perusahaan (*borgtocht*) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Emiten kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 6.1. huruf a Perjanjian Perwaliamanatan;
 - (d) memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Emiten, kecuali: 1) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan; 2) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktik usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Emiten; 3) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Emiten serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah;
 - (e) mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Emiten, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(ii) Penawaran Umum Sukuk Ijarah II Tahap I Tahun 2025

Sukuk Ijarah BSD II Tahap II dikeluarkan berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 07, tanggal 2 Juni 2025, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 43, tanggal 30 Juni 2025, Akta Addendum II Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 29, tanggal 23 Juli 2025, dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 12, tanggal 9 September 2025, antara Perseroan dan PT Bank KB Bukopin Tbk. sebagai Wali Amanat, seluruhnya dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang ("**Perjanjian Perwaliamanatan**"). Perseroan mengeluarkan Sukuk Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dengan sisa imbalan ijarah sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 3 seri, yaitu (i) Sukuk Ijarah Seri A sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,00% (enam koma nol nol persen) per tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal emisi, (ii) Sukuk Ijarah Seri B sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp9.750.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) per tahun, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal emisi, dan (iii) Sukuk Ijarah Seri C sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp20.250.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun, dengan jangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal emisi.

Sukuk Ijarah ini tidak dijamin dengan suatu agunan khusus berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, atau pendapatan milik Emiten dalam bentuk apapun, serta tidak dijamin oleh pihak lain manapun.

Seluruh harta kekayaan Emiten, baik berupa benda bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas semua utang Emiten kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak istimewa.

Hak Pemegang Sukuk Ijarah ini adalah paripassu tanpa preferen berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dengan hak-hak kreditur Emiten lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Berdasarkan Perjanjian Waliamanat:

- Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berkewajiban untuk, antara lain, memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sebagai berikut: (a) setiap saat memelihara perbandingan antara utang berbunga dengan ekuitas tidak lebih dari 2:1 (dua berbanding satu); (b) memelihara perbandingan antara EBITDA (laba bersih ditambah bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi) dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) untuk tahun ke-1 (satu) sampai dengan tahun ke-7 (tujuh) berdasarkan laporan keuangan triwulanan).
- Selama Cicilan Imbalan Ijarah, Sisa Imbalan Ijarah, dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) belum dibayar seluruhnya, Emiten berjanji dan mengikatkan diri bahwa Perseroan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Wali Amanat, tidak akan melakukan hal-hal sebagaimana diuraikan di bawah ini:
 - (a) melakukan penggabungan, peleburan, atau pengambilalihan, kecuali: 1) sepanjang dilakukan dengan atau pada perusahaan yang bidang usahanya sama dan tidak mempunyai dampak negatif yang material terhadap jalannya usaha Emiten serta tidak mempengaruhi kemampuan Emiten dalam melakukan pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah; 2) semua syarat dan kondisi dalam Perjanjian Perwaliamanatan, dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan, dan dalam hal Emiten bukan merupakan perusahaan yang menerima hasil penggabungan atau perusahaan hasil peleburan ("**Perusahaan Penerus**"), maka seluruh kewajiban Obligasi telah dialihkan secara sah kepada Perusahaan Penerus dan Perusahaan Penerus tersebut memiliki aktiva dan kemampuan yang memadai untuk menjamin pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah;
 - (b) mengajukan permohonan pailit atau permohonan PKPU atau dimohonkan PKPU atau digugat pailit oleh pihak lain;
 - (c) memberikan jaminan perusahaan (*borgtocht*) melebihi 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Emiten kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan atau penanggungan dari perusahaan yang bergabung dan telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 6.1. huruf a Perjanjian Perwaliamanatan;
 - (d) memberikan pinjaman kepada pihak manapun, dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Emiten, kecuali: 1) pinjaman yang telah ada sebelum ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan; 2) pinjaman atas transaksi dengan normal sepanjang dilakukan berdasar praktek usaha yang wajar dan lazim sehubungan dengan kegiatan usaha utama Emiten; 3) pinjaman baru kepada pegawai, koperasi pegawai, dan/atau yayasan untuk program kesejahteraan pegawai Emiten serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi sesuai dengan program pemerintah;
 - (e) mengadakan perubahan kegiatan usaha utama Emiten, kecuali apabila perubahan tersebut sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku

c. Pinjaman PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("**Bank Mandiri**")

(1) Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I

Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit dari Bank Mandiri berdasarkan (a) Akta Perjanjian Kredit Term Loan III/151/KI/2015 No. WCO.KP/748/TLN/2022, No. 99 tanggal 12 Desember 2022, dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, antara Perseroan sebagai debitur dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("**Bank Mandiri**") sebagai kreditur, dan (b) Surat dari Bank Mandiri kepada Perseroan No. CBG.CB2/RC.1.SPPK.226/2024 tanggal 20 Mei 2024 ("**Surat Bank Mandiri**") perihal Persetujuan Penarikan Jaminan *Fixed Asset*

Fasilitas *Term Loan* III Perseroan (“**Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri**”). Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri ini, Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit berupa *Term Loan* III kepada Debitur, dengan limit sebesar Rp2.500.000.000.000, bersifat *non revolving*, dengan bunga sebesar 7% per annum, selama 12 bulan sejak penandatanganan perjanjian dan JIBOR 3 bulan + 2,50% per annum untuk selanjutnya sampai dengan jangka waktu perjanjian berakhir/lunas. Fasilitas ini diberikan dengan tujuan penggunaan fasilitas kredit adalah untuk *general purpose* antara lain untuk pengembangan usaha pada proyek properti yang berlokasi di kawasan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) termasuk pengembangan Digital Hub dan tidak diperkenankan untuk pembelian dan pengolahan tanah.

Jumlah *outstanding* pinjaman pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp1.625.000.000.000,-

Jangka waktu fasilitas kredit ini adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini, yaitu tanggal 12 Desember 2022 sampai dengan tanggal 11 Desember 2027, dengan *availability period* (termasuk *grace period*) sampai dengan 12 bulan sejak penandatanganan perjanjian.

Perjanjian Kredit ini dijamin dengan:

- (a) **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** dengan total nilai penjaminan sebesar Rp260.000.000.000,- dengan rincian:
 - (i) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berdasarkan SHT No. 3689/2018 tanggal 31 Mei 2018; dan
 - (ii) 5 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (“**SMASRS**”) atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3297/2018 tanggal 21 Juni 2018;
- (b) **Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga)** dengan rincian:
 - (i) sebidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan;
 - (ii) 8 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3684/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (iii) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berdasarkan SHT No. 3690/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (iv) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3691/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (v) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3688/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (vi) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3683/2018 tanggal 21 Mei 2018;
 - (vii) sebidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berdasarkan SHT No. 3696/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (viii) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berdasarkan SHT No. 3686/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (ix) 30 tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 06026/2018 tanggal 31 Mei 2018;
 - (x) 33 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Serasi Niaga Sakti, berdasarkan SHT No. 06025/2018 tanggal 31 Mei 2018;
- (c) **Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat)** dengan rincian:
 - (i) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk;
 - (ii) 19 tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Garwita Sentra Utama, berdasarkan SHT No. 01473/2020;
 - (iii) 7 tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 01693/2020 tanggal 30 Maret 2020;
 - (iv) 14 tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berdasarkan SHT No. 1297/2020 tanggal 10 Maret 2020;
- (d) **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** dengan rincian sebidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, berdasarkan SHT No. 3177/2019 tanggal 31 Mei 2019.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri:

- Perseroan wajib mengupayakan untuk menjaga *financial ratio* sebagai berikut: (a) *Current Ratio* (Aktiva Lancar dibandingkan terhadap Pasiva Lancar) lebih dari 120%; (b) *Debt Service Coverage Ratio* (atas dasar *Cash Flow Available for Debt Service "CFADS"* terhadap total Kewajiban Bunga dan Angsuran Pokok) lebih dari atau sama dengan 100%, dimana CFADS merupakan *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization "EBITDA"* dengan ditambah peningkatan atau penurunan sehubungan dengan modal kerja bersih tanpa memperhitungkan kas, dikurangi biaya perpajakan yang dibayarkan atau akan dibayarkan oleh Perseroan, dikurangi segala *capital expenditure* yang dibayarkan Perseroan; (c) *Leverage Ratio* (Total Kewajiban Jangka Pendek dan Jangka Panjang, termasuk hutang dagang, hutang lain-lain, hutang pemegang saham yang tidak disubordinasikan dan hutang lainnya, dibandingkan terhadap total *networth*) kurang dari 200%; (d) *EBITDA to Interest* (Nilai EBITDA dibandingkan beban bunga) lebih dari 150%.

Berdasarkan Surat Bank Mandiri kepada Perseroan No. CBG.CB2/2469/2025 tanggal 17 November 2025, Bank Mandiri telah melakukan evaluasi terhadap pemenuhan rasio keuangan (*financial covenants*) Perseroan sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I, berdasarkan laporan keuangan *inhouse* Perseroan per 30 September 2025. Adapun hasil evaluasi menunjukkan Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan dalam perjanjian, yaitu telah memenuhi (a) *current ratio*, (b) *adjusted DSCR* (CFADS), (c) *leverage ratio*, dan (d) *EBITDA to Interest*. Berdasarkan surat konfirmasi tersebut, Bank Mandiri menyampaikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh ketentuan rasio keuangan sebagaimana disyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I.

- Perseroan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut selama seluruh hutang belum dibayar lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri:
 - (i) mengadakan penyertaan baru dalam perusahaan lain atau turut membiayai perusahaan lain;
 - (ii) memberikan pinjaman baru kepada siapapun juga termasuk kepada para pemegang saham atau perusahaan afiliasi kecuali apabila pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha;
 - (iii) memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman baru dalam bentuk apapun juga dari pihak lain, baik berupa fasilitas kredit investasi maupun fasilitas kredit modal kerja, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim, subordinated loan dari pemegang saham Perseroan;
 - (iv) mengikatkan diri sebagai penanggung hutang terhadap pihak lain, kecuali untuk menjaminkan harta kekayaan atau aset Perseroan diluar yang telah diajukan Bank Mandiri kepada pihak lain, kecuali jika Perseroan sebelum dan setelah melakukan tindakan pada butir (i) sampai dengan (iv) di atas, Perseroan tetap dapat memenuhi financial covenant yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I, maka tindakan-tindakan dimaksud tidak perlu dimintakan persetujuan terlebih dahulu kepada Bank Mandiri, namun cukup dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank Mandiri Paling lambat 5 hari kerja setelah tanggal pelaksanaan.
 - (v) melakukan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank Mandiri selambat-lambatnya 5 hari kerja setelah dilaksanakannya RUPS Perseroan yang mengubah anggaran dasar atau mengubah susunan pengurus.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 19 Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis (*post notification*) kepada Bank Mandiri paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dilaksanakannya Penawaran Umum. Terkait hal ini, Perseroan sedang dalam proses untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri dan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sebagaimana diprasyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I.

Adapun Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan korporasi untuk mendapatkan pinjaman dari bank dan pembebanan aset Perseroan untuk jaminan pelunasan kredit. Perseroan memerlukan persetujuan RUPS dalam hal menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Anggaran Dasar Perseroan, namun saat ini Perseroan menjaminkan aset tetap milik Perseroan dengan nilai yang tidak melebihi 50% dari kekayaan bersih Perseroan. Sehingga Perseroan tidak memintakan persetujuan RUPS dalam menjaminkan aset tetap milik Perseroan untuk jaminan pinjaman di bank ataupun persetujuan korporasi lainnya karena tidak dipersyaratkan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan.

(2) Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II

Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit dari Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Term Loan IV No. WCO.CORF1/1611/TLN/2025, No. 14 tanggal 30 September 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan sebagai debitur dengan Bank Mandiri sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II**"). Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri ini II, Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit berupa Term Loan IV kepada Debitur, dengan limit sebesar Rp1.500.000.000.000, bersifat *committed, non revolving*, dengan bunga sebesar 7% *per annum*, selama 12 bulan sejak penandatanganan perjanjian dan JIBOR 3 bulan + 2,50% *per annum* untuk selanjutnya sampai dengan jangka waktu perjanjian berakhir/lunas.

Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung oleh konfirmasi Perseroan, Perseroan belum melakukan penarikan atas fasilitas kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II ini.

Fasilitas ini diberikan dengan tujuan penggunaan fasilitas kredit adalah pembiayaan untuk refinancing asset perusahaan Perseroan untuk pengembangan kawasan milik Perseroan.

Jangka waktu fasilitas kredit ini adalah selama 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini, yaitu tanggal 30 September 2025 sampai dengan tanggal 30 September 2032, dengan *availability period* (termasuk *grace period*) sampai dengan 6 bulan sejak penandatanganan perjanjian.

Perjanjian Kredit ini dijamin dengan:

- (a) 5 hak milik atas satuan rumah susun, seluruhnya atas nama Perseroan, yang akan diikat dengan hak tanggungan (sedang dalam proses pengikatan hak tanggungan tersebut);
- (b) 24 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, yang mana 7 diantaranya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 235.931.309.704, berdasarkan APHT No. 81/2025 tanggal 11 November 2025, dibuat di hadapan Silvia Roberni, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang Selatan. Sedangkan 17 SHGB lainnya, akan diikat dengan hak tanggungan (sedang dalam proses pengikatan hak tanggungan tersebut);
- (c) 25 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatitka Sentosa, yang akan diikat dengan hak tanggungan (sedang dalam proses pengikatan hak tanggungan tersebut); dan
- (d) 19 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Garwita Sentra Utama, yang akan diikat dengan hak tanggungan (sedang dalam proses pengikatan hak tanggungan tersebut).

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II:

- Perseroan berkewajiban untuk menjaga *financial covenant* sebagai berikut: (a) *Current Ratio* (Aktiva Lancar dibandingkan terhadap Pasiva Lancar) lebih dari 120%; (b) *Debt Service Coverage Ratio* (atas dasar *Cash Flow Available for Debt Service "CFADS"* terhadap total Kewajiban Bunga dan Angsuran Pokok) lebih dari atau sama dengan 100%, dimana CFADS merupakan *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization "EBITDA"* dengan ditambah peningkatan atau penurunan sehubungan dengan modal kerja bersih tanpa memperhitungkan kas, dikurangi biaya perpajakan yang dibayarkan atau akan dibayarkan oleh Perseroan, dikurangi segala *capital expenditure* yang dibayarkan Perseroan; (c) *Leverage Ratio* (Total Kewajiban Jangka Pendek dan

- Jangka Panjang, termasuk hutang dagang, hutang lain-lain, hutang pemegang saham yang tidak disubordinasikan dan hutang lainnya, dibandingkan terhadap total *networth*) kurang dari atau sama dengan 200%; (d) EBITDA *to Interest* (Nilai EBITDA dibandingkan beban bunga) lebih dari atau sama dengan 150%.
- Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung oleh konfirmasi Perseroan, Perseroan belum melakukan penarikan atas pinjaman berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II dan penerbitan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II tidak mengakibatkan terlanggarnya financial ratio berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II. Namun demikian, sehubungan dengan pemenuhan financial ratio, Perseroan tetap akan meminta konfirmasi dari Bank Mandiri yang mana sampai saat ini, Perseroan sedang dalam proses menyiapkan surat permohonan konfirmasi dari Bank Mandiri mengenai pemenuhan financial ratio berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II.
 - Selama seluruh hutang yang timbul dan wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II ini dan/atau perjanjian-perjanjian lain yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini belum dinyatakan lunas oleh Bank Mandiri, maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - (i) Melakukan pengubahan susunan pemegang saham Perseroan yang mengakibatkan komposisi pemegang saham pengendali terakhir menjadi lebih kecil dari 50% (lima puluh persen) + 1 (satu) lembar saham dan Sinar Mas Group tidak lagi memiliki suara mayoritas dan berada dalam kendali (pengendalian manajemen) dari Perseroan;
 - (ii) Kecuali Perseroan sebelum dan setelah melakukan tindakan tersebut di bawah ini Perseroan memenuhi *financial covenant* yang ditetapkan, maka tindakan-tindakan dimaksud tidak perlu dimintakan persetujuan terlebih dahulu melainkan cukup diberitahukan secara tertulis kepada Bank Mandiri paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah tanggal pelaksanaan dengan tindakan sebagai berikut:
 - i. mengadakan penyertaan baru dalam perusahaan lain atau turut membiayai perusahaan-perusahaan lain;
 - ii. memberikan pinjaman baru kepada siapapun juga termasuk kepada para pemegang saham atau perusahaan afiliasi kecuali apabila pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha;
 - iii. memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman baru dalam bentuk apapun juga dari pihak lain, baik berupa fasilitas kredit investasi maupun fasilitas kredit modal kerja, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim, *subordinated loan* dari pemegang saham Perseroan; dan
 - iv. mengikatkan diri sebagai penanggung hutang terhadap pihak lain, kecuali untuk menjaminkan harta kekayaan atau aset Perseroan diluar yang telah diajukan Bank Mandiri kepada pihak lain.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 19 Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis (*post notification*) kepada Bank Mandiri paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dilaksanakannya Penawaran Umum.

Terkait hal ini, berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan sedang dalam proses untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri dan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sebagaimana diprasyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II.

Berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan korporasi untuk mendapatkan pinjaman dari bank dan pembebanan aset Perseroan untuk jaminan pelunasan kredit. Perseroan memerlukan persetujuan RUPS dalam hal menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Anggaran Dasar Perseroan, namun saat ini Perseroan menjaminkan aset tetap milik Perseroan dengan nilai yang tidak melebihi 50% dari kekayaan bersih Perseroan. Sehingga Perseroan tidak memintakan persetujuan RUPS dalam menjaminkan aset tetap milik Perseroan untuk jaminan pinjaman di bank ataupun persetujuan korporasi lainnya karena tidak dipersyaratkan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan.

d. Pinjaman PT Bank Central Asia Tbk (“Bank BCA”)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 83 tanggal 14 September 2021, dibuat di hadapan Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat, sebagaimana telah diubah dengan (a) Akta Perubahan Pertama Atas Perjanjian Kredit No. 48, tanggal 14 Desember 2021, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang, (b) Perubahan Kedua Atas Perjanjian Kredit No. 088/Add-KCK/2022 tanggal 16 Maret 2022, (c) Perubahan Ketiga Atas Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 20 November 2024, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, dan (d) Perubahan Keempat Atas Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Oktober 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan sebagai debitur dengan Bank BCA sebagai kreditur (**“Akta Perjanjian Kredit BCA”**), Perseroan telah memperoleh (a) Fasilitas Kredit Investasi 1 dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp1.500.000.000.000,- (dengan ketentuan anak perusahaan Perseroan yang menjadi debitur (**“Anak Perusahaan”**)), dapat melakukan penarikan maksimal sebesar Rp500.000.000.000,-), (b) Fasilitas Kredit Investasi 2 dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp1.500.000.000.000,- (dengan ketentuan Anak Perusahaan dapat melakukan penarikan maksimal sebesar Rp500.000.000.000,-), dan (c) Fasilitas Kredit Investasi 3 dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp1.200.000.000.000,- (dengan ketentuan Anak Perusahaan dengan kepemilikan saham Perseroan di dalamnya minimal 90% baik secara langsung maupun tidak langsung yang menjadi debitur, dapat melakukan penarikan maksimal sebesar Rp500.000.000.000,-), dengan bunga yang wajib dibayar berdasarkan masing-masing Fasilitas Kredit Investasi 1 dan 2 yaitu sebesar 6,75% per tahun, yang dihitung dari masing-masing jumlah Fasilitas Kredit 1 dan 2 yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh Perseroan, serta Fasilitas Kredit Investasi 3 sebesar 6,5% per tahun, yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit 3 yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh Perseroan. Fasilitas Kredit Investasi 1, 2, dan 3 untuk kemudian secara bersama-sama disebut sebagai **“Fasilitas Kredit”**.

Fasilitas Kredit ini akan digunakan untuk:

- membiayai atau membiayai kembali (*refinancing*) *general purposes* terkait pembiayaan proyek investasi dan proyek infrastruktur Perseroan serta membiayai kembali (*refinancing*) pinjaman bank eksisting (*existing bank loan*) Perseroan dan Anak Perusahaan, untuk Fasilitas Kredit Investasi 1;
- membiayai atau membiayai kembali (*refinancing*) *general purposes* Perseroan dan Anak Perusahaan, antara lain terkait pengembangan Proyek Investasi dan Proyek Infrastruktur, pembiayaan kembali (*refinancing*) Proyek Investasi dan Proyek Infrastruktur, *refinancing existing interest bearing debt*/pinjaman berbunga (*bank loan* dan/atau obligasi), Proyek Akuisisi Properti, dan/atau Proyek Akuisisi Saham yang bergerak dalam bidang properti, namun fasilitas Kredit Investasi 2 dan 3 tidak dapat digunakan untuk (a) pembiayaan tanah, (b) pembagian dividen; dan/atau (c) pemberian dan pelunasan pinjaman kepada pemegang saham yang bukan ditujukan kepada Perseroan (dalam hal terdapat pinjaman yang diberikan kepada Anak Perusahaan); untuk Fasilitas Kredit Investasi 2 dan 3;

Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 8 tahun sejak tanggal 14 September 2021 sampai dengan 14 September 2029.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BCA:

- Dalam hal Perseroan belum melunasi utang oleh berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank BCA, Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Bank BCA dalam hal Perseroan akan memperoleh pinjaman baru dari pihak lain.
- Perseroan wajib membentuk, menjaga, dan mempertahankan rasio keuangan Perseroan (konsolidasi) yang dihitung tahunan sebagai berikut: (i) *EBITDA to Principle plus Net Interest ratio (include Interest During Construction)* yaitu perbandingan antara lama usaha sebelum dikurangi kewajiban bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi terhadap pembayaran pokok (tidak termasuk pembayaran atas obligasi yang di *refinancing*) dan bunga bersih (bunga pendapatan dikurangi bunga pengeluaran) termasuk beban bunga selama masa konstruksi sebesar 1,2 kali, dan (ii) *Interest Bearing Debt to Equity ratio* yaitu seluruh kewajiban utang yang berbunga terhadap modal sebesar maksimal 1,5 kali (yang dihitung tahunan).

- Perseroan telah mendapatkan Surat BCA kepada Perseroan No. 30811/GBK/2025 tanggal 21 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi syarat rasio keuangan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank BCA per 30 September 2025, yaitu yang terdiri dari (a) rasio EBITDA / (*principle + net interest include IDC*), dan (b) rasio IBD / *Equity*.
- Perseroan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut selama seluruh hutang belum dibayar lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BCA:
 - (i) mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apapun dengan nilai melebihi Rp500.000.000.000,- dan/atau mengagunkan harta kekayaan Perseroan, termasuk aset Perseroan yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit, dengan nilai melebihi 10% dari total aktiva Perseroan kepada pihak lain. Kecuali agunan untuk penerbitan Obligasi Berkelanjutan dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan dengan total senilai Rp2.000.000.000.000,- dan/atau jika Perseroan menjadi penanggung/penjamin atas anak perusahaan terkonsolidasi;
 - (ii) meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
 - (iii) melakukan transaksi dengan seseorang atau sesuai pihak, termasuk tetapi tidak terbatas dengan perusahaan afiliasinya dengan cara yang berbeda atau diluar praktek dan kebiasaan yang ada;
 - (iv) melakukan investasi, penyertaan atau membuka usaha baru selain usaha yang telah ada atau usaha yang berada dalam lingkup kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan;
 - (v) menjual atau melepaskan harta tidak bergerak atau harta kekayaan utama dalam menjalankan usahanya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari Perseroan;
 - (vi) melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan atas perusahaan yang bidang usahanya tidak termasuk ke dalam lingkup kegiatan usaha yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, atau pembubaran;
 - (vii) mengubah status kelembagaan atau ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan khusus terkait mengenai penurunan modal dan kepemilikan saham Perseroan yang menyebabkan ketentuan Pasal 13 Akta Perjanjian Kredit BCA tidak terpenuhi, dengan ketentuan apabila BCA tidak menyetujui rencana Perseroan tersebut maka Perseroan wajib melunasi Utang yang timbul atas penarikan Fasilitas Kredit;
 - (viii) melakukan perubahan kepemilikan saham pada Anak Perusahaan yang melakukan penarikan Fasilitas Kredit; dan
 - (ix) menggunakan Fasilitas Kredit untuk pembiayaan atau pembiayaan Kembali (*refinancing*) akuisisi dan pematangan tanah, pembagian dividen, pemberian dan/atau pelunasan pinjaman oleh Anak Perusahaan kepada Perseroan, khusus untuk penarikan Fasilitas Kredit yang dilakukan oleh Anak Perusahaan, dan pembiayaan kembali (*refinancing*) obligasi.

Perjanjian Kredit ini dijamin dengan (i) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Kedua, berdasarkan SHT No. 15697/2024 dan APHT No. 1522/2024 tanggal 20 November 2024, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp518.277.000.000,- (lima ratus delapan belas miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juga Rupiah) untuk objek hak tanggungan Hak Guna Bangunan No. 17/Sampora, dan sebesar Rp509.965.000.000,- (lima ratus sembilan miliar sembilan ratus enam puluh lima juta Rupiah) untuk objek hak tanggungan Hak Guna Bangunan No. 18/Sampora; (ii) 1 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Kedua, berdasarkan SHT No. 15698/2024 dan APHT No. 1523/2024 tanggal 20 November 2024, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, untuk objek hak tanggungan No. 06313/Sampora, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp186.758.000.000,- (seratus delapan puluh enam miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta Rupiah); dan (iii) 26 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan SHT No. 14881/2025 dan APHT No. 497/2025 tanggal 10 Oktober 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, dengan nilai hak tanggungan adalah sebesar Rp1.200.000.000.000.

Terkait kewajiban ini, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BCA, sebagaimana telah diterima oleh BCA pada tanggal 8 Desember 2025.

e. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("Bank BTN")

Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN, Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit investasi sampai jumlah setinggi-tingginya Rp2.000.000.000.000,- bersifat non revolving, dengan bunga atas pokok sebesar rate Lembaga Penjamin Simpanan ditambah margin 3,50% per tahun yang dibayarkan setiap bulan dengan ketentuan, khusus tingkat suku bunga atas penarikan yang dilakukan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN adalah sebesar 7,00% per tahun yang berlaku sampai dengan periode suku bunga berikutnya. Fasilitas ini diberikan untuk tujuan umum korporasi (*corporate general purposes*) untuk kebutuhan investasi dan operasional Perseroan sesuai rencana bisnis Perseroan diluar pembebasan dan pematangan tanah. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 84 bulan sejak tanggal 25 Oktober 2021 sampai dengan 25 Oktober 2028 dengan jangka waktu penarikan kredit selama 12 bulan sejak tanggal 25 Oktober 2021.

Jumlah *outstanding* pinjaman pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp1.450.000.000.000,-.

Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN :

- Perseroan wajib mengupayakan untuk menjaga financial ratio sebagai berikut: (i) nilai current ratio minimum 1 kali, (ii) EBITDA positif, (iii) *Interest Coverage Ratio* minimum 1,5 kali dengan perhitungan EBITDA/Net Interest (pendapatan bunga dikurangi beban bunga), (iv) *Debt to Equity Ratio* tidak melebihi 2,5x, yang diperhitungkan dari total hutang (interest bearing debt) Perseroan, dikurangi dengan hutang yang dijamin 100% oleh *cash collateral (back to back loan)* sesuai laporan keuangan audited tahunan terakhir yang disampaikan, (v) menjaga ratio agunan minimal sebesar 135% dari *outstanding* kredit Perseroan di Bank BTN, (vi) memastikan dan menjaga saldo minimal giro operasional di Bank setiap bulannya minimal sebesar 3% dari *outstanding* kredit setiap tanggal 25 mencukupi untuk membayar kewajiban kredit bulan berjalan.
Perseroan telah mendapatkan Surat Bank BTN kepada Perseroan No. 348/S/CBD/CB1/XI/2025 tanggal 20 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh *financial covenant* yang dipersyaratkan sesuai Akta Perjanjian Kredit Bank BTN untuk laporan keuangan periode 30 September 2025, yaitu dengan hasil (i) nilai *current ratio* yaitu 2,87 kali, (ii) EBITDA yaitu Rp2,22 triliun, (iii) *Interest Coverage Ratio* yaitu 1,96 kali, dan (iv) DER yaitu 0,29 kali.
- Perseroan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut selama seluruh hutang belum dibayar lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BTN: (i) melakukan perubahan bidang usaha yang tidak berhubungan dengan bisnis utama (*core business*) usaha Perseroan, kecuali dipersyaratkan oleh Pemerintah atau perundang-undangan yang berlaku, (ii) melakukan penggabungan atau konsolidasi dengan perusahaan lain diluar bidang usaha Perseroan kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa, (iii) melunasi hutang kepada pemegang saham (bila ada), (iv) membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit, (v) menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga, (vi) mengalihkan seluruh harta kekayaan Perseroan, kecuali pengalihan aset yang dilakukan oleh Perseroan sebagai bagian dari transaksi dagang yang lazim yang dilakukan oleh Perseroan dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN.

Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN ini dijamin dengan 1 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Pembangunan Jaya, 43 bidang tanah bersertifikat SHGB dan 10 bidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, atas nama Perseroan, 11 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Nirmala Indah Sakti, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan berdasarkan APHT No. 160/2021 tanggal 15 November 2021, Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa No. 50, dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa No. 51, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 147/2021, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 148/2021, dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 160/2021, seluruh akta tersebut tertanggal 25 Oktober 2021 dan dibuat oleh Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.

Adapun beberapa bidang tanah bersertifikat SHGB yang sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank BTN ini akan dijadikan sebagai objek ijarah (*underlying asset*) atas Sukuk Ijarah ("**Objek Ijarah**"):

- (i) SHGB No. 0006325/Sampora dengan luas tanah 16 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 17 Juli 2034;
- (ii) SHGB No. 0006315/Sampora dengan luas tanah 5.520 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 17 Juli 2034;
- (iii) SHGB No. 0006306/Sampora dengan luas tanah 2.633 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 8 Juni 2035;
- (iv) SHGB No. 0006307/Sampora dengan luas tanah 1.327 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 8 Juni 2035;
- (v) SHGB No. 0006324/Sampora dengan luas tanah 463 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 8 Juni 2035;
- (vi) SHGB No. 0006323/Sampora dengan luas tanah 987 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 8 Juni 2035; dan
- (vii) SHGB No. 0006320/Sampora dengan luas tanah 100 m² dan masa berlaku hak sampai dengan tanggal 13 Januari 2028;

yang mana seluruh SHGB sebagaimana tersebut di atas merupakan SHGB atas nama Perseroan.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank BTN, tidak terdapat kewajiban Perseroan untuk mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Bank BTN atau menyampaikan pemberitahuan tertulis sehubungan dengan penetapan Objek Ijarah walaupun aset tersebut sedang dijaminkan kepada Bank BTN (dengan jaminan hak tanggungan) sebagai pelunasan hutang.

Lingkup objek hak tanggungan yang dibebankan berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit BTN, Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 160/2021 tanggal 15 November 2021 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah terbatas pada hak atas tanah berikut bangunan-bangunan gedung perkantoran beserta turutan-turutannya, yang berdiri di atas bidang tanah tersebut berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri maupun bangunan, hasil karya, tanaman, dan segala sesuatu yang kelak dikemudian hari akan ada, tertanam berdiri dan/atau diperoleh di atas maupun di bawah permukaan bidang tanah tersebut, yang dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang-bidang tanah tersebut. Adapun Perseroan selaku pemilik Objek Ijarah tetap memiliki hak manfaat atas aset tersebut, termasuk hak untuk mengusahakan aset, walaupun sedang dijaminkan ("**Hak Manfaat**").

Dengan demikian, pengalihan Hak Manfaat atas Objek Ijarah oleh Perseroan kepada pemegang sukuk dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I 2025, dapat dilakukan. Hal ini mengingat yang dialihkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk nantinya adalah Hak Manfaat dan bukan hak kepemilikan atas Objek Ijarah, sehingga tidak akan melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf (k) Akta Perjanjian Kredit Bank BTN dan Pasal 2 butir ketujuh, yang melarang pengalihan hak kepemilikan aset-aset yang sedang dijaminkan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BTN.

Namun, guna transparansi kepada BTN, Perseroan telah memberikan pemberitahuan tertulis kepada BTN, sehubungan dengan diadakannya aset yang sedang dijaminkan kepada BTN sebagai Objek Ijarah, sebagaimana telah diterima oleh BTN pada tanggal 8 Desember 2025.

f. Pinjaman PT Bank Permata Tbk ("Bank Permata**")**

Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata, antara Perseroan sebagai debitur dengan PT Bank Permata Tbk ("**Bank Permata**") sebagai kreditur, Perseroan telah memperoleh fasilitas *term loan* dengan pagu sebesar Rp625.000.000.000,- bersifat non revolving, dengan bunga 7,25% per tahun (floating) dan dapat berubah setiap saat sesuai ketentuan Bank Permata dengan pemberitahuan sebelumnya kepada Perseroan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fasilitas ini diberikan untuk pembayaran kembali utang obligasi atas nama Perseroan yang telah jatuh tempo pada tanggal 16 Juni 2021. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 60 bulan sejak tanggal penarikan pertama fasilitas *term loan*.

Jumlah *outstanding* pinjaman pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp234.375.000.000,-.

Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata:

- Selama memiliki fasilitas *term loan* di Bank Permata, Perseroan wajib menjaga rasio keuangan sebagai berikut:
 - (i) *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) tidak boleh kurang dari 1,20 kali, dimana $DSCR = \frac{\text{beginning cash} + \text{operating cash flow}}{\text{interest expense} + \text{principal repayment}}$; dan
 - (ii) *Interest Bearing Debt/Total Equity* maksimal 1,00 kali, dimana $\text{Operating Cash Flow} = \text{cash receipt from customer} - (\text{cash paid to contractors} + \text{GA \& other expenses} + \text{salaries} + \text{selling expense} + \text{income tax paid} + \text{final income tax paid})$. Selain itu, Perseroan juga wajib menjaga *Collateral Coverage* minimal 120% dihitung berdasarkan Laporan Penilaian Agunan terbaru dibagi dengan *outstanding* pinjaman.

Perseroan telah mendapatkan Surat Bank Permata kepada Perseroan No. 0062/SK/CORPB-CB2/CG4/11/2025 tanggal 19 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh *financial covenant* yang dipersyaratkan sesuai Akta Perjanjian Kredit Bank BTN, yaitu dengan hasil (i) DSCR yaitu 2,69 kali; dan (ii) *Interest Bearing Debt / Total Equity* yaitu 0,32 kali.
- Perseroan wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Permata, apabila akan melakukan tindakan-tindakan berikut yang menurut pendapat Bank Permata dapat mempengaruhi kewajiban pembayaran Perseroan kepada Bank Permata yaitu:
 - (i) bertindak *sebagai* penjamin terhadap hutang pihak lain, kecuali hutang dagang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
 - (ii) mengubah sifat dan kegiatan usaha yang sedang dijalankan atau melakukan kegiatan usaha di luar kegiatan usahanya sehari-hari;
 - (iii) menjaminkan, mengalihkan, menyewakan, menyerahkan kepada pihak lain atas barang jaminan kecuali yang telah disepakati dalam Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata;
 - (iv) menjual, menyewakan, mentransfer, memindahkan hak, menghapus menjaminkan/mengagunkan sebagian besar atau seluruh harta kekayaan Perseroan dengan cara bagaimanapun juga dan kepada pihak manapun juga (kecuali menjaminkan/mengagunkannya kepada Bank permata) yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran Perseroan kepada Bank Permata;
 - (v) menerima suatu pinjaman yang atau fasilitas keuangan berupa apapun juga atau fasilitas leasing dari pihak lain (kecuali dari pemegang saham) atau mengadakan suatu hutang atau kewajiban apapun juga yang nilainya melebihi 50% dari nilai aktiva atau yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran kewajiban Perseroan kepada Bank Permata. Pembatasan tersebut hanya berlaku untuk Perseroan dengan pinjaman di atas Rp150.000.000.000,- atau ekuivalennya;
 - (vi) melakukan tindakan lainnya yang dapat menyebabkan atau terganggunya kewajiban pembayaran seluruh kewajiban yang terutang kepada Bank;
 - (vii) melakukan pembubaran, penggabungan usaha/merger dan/atau peleburan/konsolidasi dengan perusahaan lain atau memperoleh sebagian besar dari aset atau saham dari perusahaan lain atau bentuk perubahan usaha lainnya; dan
 - (viii) mengubah susunan dan jumlah kepemilikan pemegang saham pengendali Perseroan.

Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata ini dijamin dengan 24 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan berdasarkan APHT No. 216/2021 tanggal 9 September 2021 dibuat oleh Sury Wijaya, SH, MKn, Notaris di Kota Tangerang Selatan.

g. Pinjaman PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("Bank BRI")

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 31 Januari 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 022/2025 tanggal 4 Maret 2025, antara Perseroan sebagai debitur dengan Bank BRI sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit Bank BRI**"), Perseroan telah memperoleh fasilitas kredit dalam bentuk *term loan* (*maximum credit overeenkomst* menurun), sampai jumlah setinggi-tingginya (plafond kredit) Rp1.000.000.000.000, bersifat *non revolving*. Kredit ini digunakan

untuk keperluan pembiayaan *general purposes* Perseroan, dengan bunga sebesar 7% per tahun, dan bersifat *reviewable* setiap saat sesuai ketentuan Bank BRI dan bersifat mengikat. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 84 bulan, terhitung sejak tanggal 31 Januari 2025 dan berakhir pada tanggal 31 Januari 2032.

Jumlah *outstanding* pinjaman pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.000.000.000.000,-.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank BRI:

- Selama berlakunya Akta Perjanjian Kredit Bank BRI, Perseroan diwajibkan menjaga rasio keuangan pada setiap periode laporan keuangan, yaitu sebagai berikut: (i) *Current Ratio* minimal 1 kali, yaitu perbandingan antara aset lancar dan hutang lancar; (ii) *Debt service coverage ratio* minimal 1 kali, yaitu perbandingan antara EBITDA + Kas dan setara Kas dengan kewajiban angsuran jatuh tempo ditambah bunga; dan (iii) *Debt to equity ratio* maksimal 3 kali, yaitu perbandingan antara total liabilitas dengan ekuitas; yang mana *financial covenants* tersebut di wajib dipenuhi oleh Perseroan baik untuk laporan keuangan *homestatement* maupun laporan keuangan yang diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar yang disyaratkan.
- Perseroan telah mendapatkan Surat Bank BRI kepada Perseroan No. R.4.e-CBL/ABE/11/2025 tanggal 25 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi rasio keuangan tersebut berdasarkan laporan keuangan periode 30 September 2025.
- Selama kredit belum dilunasi oleh Perseroan, apabila Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan *financial covenants*, maka Perseroan terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari Bank BRI untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - (i) memperoleh pinjaman/kredit baru dari bank atau lembaga keuangan;
 - (ii) memberikan piutang non-usaha dan/atau membayar utang non-usaha, baik pokok maupun bunga kepada pemegang saham;
- Selama kredit belum dilunasi oleh Perseroan, tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BRI, Perseroan tidak diperkenankan antara lain untuk:
 - (i) melakukan merger kecuali apabila Perseroan menjadi *surviving entity*;
 - (ii) melakukan perubahan anggaran dasar dengan materi: (i) perubahan bentuk atau status hukum perusahaan, (ii) penurunan modal dasar atau modal disetor, (iii) perubahan bidang usaha Perseroan, (iv) perubahan komposisi modal yang menyebabkan berubahnya pemegang saham mayoritas Perseroan;
 - (iii) mengajukan permohonan pernyataan pailit/PKPU kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan sendiri;
 - (iv) mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan Fasilitas Kredit ini;
 - (v) mengikatkan diri sebagai penanggung atau penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan untuk kepentingan perusahaan lain yang tidak terkonsolidasi pada laporan keuangan Perseroan.

Akta Perjanjian Kredit Bank BRI ini dijamin dengan:

- 19 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan SHT No. 02106/2025 dan APHT No. 03/2025 tanggal 5 Maret 2025, dibuat di hadapan Silvia Roberni, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang Selatan, dengan nilai hak tanggungan adalah sebesar Rp505.779.000.000;
- 4 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Sinar Mas Intermoda, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan SHT No. 03220/2025 dan APHT No. 129/2025 tanggal 25 Februari 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, dengan nilai hak tanggungan adalah sebesar Rp160.743.000.000; dan
- 1 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Bumi Paramudita Mas, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan SHT No. 01193/2025 dan APHT No. 8/2025 tanggal 25 Februari 2025, dibuat di hadapan Wimphry Suwignjo, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surabaya I, dengan nilai hak tanggungan adalah sebesar Rp402.905.000.000.

h. Pinjaman PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”)

(i) Akta Perjanjian Kredit BNI I

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit KMK TL Maksimum Rp1.000.000.000.000,- No. 35 tanggal 15 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Mochamad Nova Faisal, SH, MKn, sebagaimana diubah dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit KMK *Term Loan* Maksimum Rp1.000.000.000.000,- No. (1) 35 tanggal 12 Agustus 2025, antara Perseroan sebagai debitur dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”) sebagai kreditur (“**Akta Perjanjian Kredit BNI I**”), berdasarkan (i) Surat dari BNI kepada Perseroan No. COB1/2.3/449/I tanggal 1 Desember 2022 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Perseroan, (ii) Surat Keputusan Kredit dari BNI kepada Perseroan No. COB1/2.3/480.R tanggal 15 Desember 2022 perihal Perubahan Jaminan Kredit Perseroan (“**SKK BNI 1**”), (iii) Surat Keputusan Kredit (SKK) Realisasi dari BNI kepada Perseroan No. COB1/2.3/506/R tanggal 27 Desember 2022, dan (iv) Surat Persetujuan Perubahan Syarat Fasilitas Kredit No. COB4/3/087/R tanggal 11 Agustus 2025, Perseroan telah memperoleh kredit sebesar Rp1.000.000.000.000,- berupa Kredit Modal Kerja Term Loan, dengan suku bunga sebesar 6% per tahun yang dihitung dari baki debit yang sewaktu-waktu dapat ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan tarif suku bunga yang berlaku di BNI dari waktu ke waktu yang akan diberitahukan secara tertulis oleh BNI kepada Perseroan. Fasilitas ini diberikan dengan tujuan keperluan pembiayaan kebutuhan general corporate purpose perusahaan dan grup usaha yang bergerak di bidang usaha properti dan real estate di luar pengadaan dan/atau pengolahan tanah. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 84 bulan terhitung sejak tanggal penarikan kredit pertama. Untuk penarikan kredit selanjutnya akan disesuaikan dengan sisa jangka waktu.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I:

- Perseroan wajib memenuhi kriteria keuangan dengan indikator rasio keuangan sebagai berikut: (a) *Current Ratio* (CR) minimal 1,0 (satu) kali; (b) *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 2,7 (dua koma tujuh) kali; (c) *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100% (seratus persen). Perhitungan *financial covenant* dilakukan setiap triwulan dan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan.
Perseroan telah mendapatkan Surat BNI kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *Current Ratio*, (b) *Debt to Equity Ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).
- Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada BNI terkait rencana Perseroan untuk memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain sepanjang memenuhi *financial covenant*. Apabila pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau pembiayaan lainnya dari pihak lain tidak memenuhi *financial covenant* yang dipersyaratkan, maka Perseroan harus mendapatkan persetujuan dari BNI.
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perseroan tidak diperkenankan untuk:
 - (i) mengubah bentuk atau status badan hukum Perseroan, dan susunan pemegang saham Penerima Kredit yang mengakibatkan komposisi pemegang saham pengendali terakhir menjadi lebih kecil dari 50% + 1 lembar saham dan Group Sinar Mas tidak lagi memiliki suara mayoritas dan berada dalam kendali (pengendalian manajemen) dari Perseroan;
 - (ii) melakukan pengurangan atau penurunan modal dasar, modal disetor, dan/atau modal ditempatkan Perseroan;
 - (iii) mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang (Pengadilan);
 - (iv) melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan yang tidak terkait dengan bisnis utama perseroan, pemisahan, pembubaran, likuidasi maupun tindakan divestasi kepemilikan saham dalam bentuk apapun;
 - (v) melakukan investasi, penyertaan, atau membuka usaha yang tidak sejenis dan/atau tidak berhubungan dengan usaha yang ada;

- (vi) memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru dan/atau fasilitas sewa guna usaha (leasing) maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain termasuk penerbitan surat berharga, kecuali sepanjang memenuhi financial covenant yang disyaratkan;
- (vii) memberikan kredit dan/atau pinjaman kepada pihak terkait perusahaan kecuali sehubungan dengan kegiatan sehari-hari perusahaan dan pinjaman untuk entitas anak;
- (viii) menerbitkan dan/atau mengeluarkan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) kepada pihak manapun, kecuali jaminan yang diperlukan untuk mengikuti tender, atau deposito untuk menjamin pembayaran pajak atau bea masuk atau Agunan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha perseroan dan/atau entitas anak sehari-hari;
- (ix) menjual atau melepaskan atau mengalihkan dengan nama apapun harta kekayaan Perseroan dengan nilai lebih dari 20% dari aset tetap perseroan dan entitas anak, kecuali (a) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional dari perseroan kepada entitas anak, atau dari satu entitas anak kepada entitas anak yang lain, dengan syarat entitas anak tersebut bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan bidang usaha perseroan; (b) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional yang merupakan pembaruan atau penggantian aset tetap; dan/atau (c) penjualan, penyewaan, pengalihan atau pelepasan lainnya dimana harga penjualan, biaya sewa, harga pengalihan atau pelepasan lainnya diinvestasikan kembali dalam kegiatan usaha yang sama atau terkait dengan perseroan; (d) membayar atau melunasi pinjaman Perseroan kepada para pemegang saham/afiliasinya yang disubordinasikan terhadap utang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I;
- Termasuk dalam pembatasan terhadap tindakan penerima kredit, yaitu, melakukan pengalihan, penjaminan ataupun janji untuk menjaminkan harta kekayaan Perseroan kepada pihak lain.

Adapun Perseroan tidak memiliki kewajiban, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I, untuk mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai dan Sukuk Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai.

Akta Perjanjian Kredit BNI I ini dijamin dengan tanah kaveling dalam kompleks lapangan golf "Damai Indah Golf" yang akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, dengan nilai aset yang dijaminkan memiliki coverage 115% dari maksimum kredit yang diberikan, terdiri dari 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang terletak di Jalan BSD Boulevard Utara, Cluster Bukit Golf, Kelurahan Lengkong Karya, Lengkong Wetan dan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, sebagaimana tercantum dalam Lampiran Akta Perjanjian Kredit BNI I ini (Daftar Jaminan Kredit) dan SKK BNI 1.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 21 ayat 1.11 Akta Perjanjian Kredit BNI I yang mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya Penawaran Umum, serta dikarenakan Perseroan tidak wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

(ii) Akta Perjanjian Kredit BNI II

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Aflopend Maksimum sebesar Rp1.500.000.000.000,- No. 13 tanggal 19 Desember 2024, dibuat di hadapan Masjuki, SH, pengganti dari Mochamad Nova Faisal, SH, MKn, Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit KMK Aflopend Maksimum Rp1.500.000.000.000,- No. (2) 13 tanggal 12 Agustus 2025, antara Perseroan sebagai debitur dengan BNI sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit BNI II**") berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Syarat Fasilitas Kredit No. COB4/3/087/R tanggal 11 Agustus 2025, Perseroan telah memperoleh kredit sebesar maksimum Rp1.500.000.000.000,- berupa kredit modal kerja aflopend, dengan suku bunga sebesar 6,75% per tahun yang sewaktu-waktu dapat ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan tarif suku bunga yang berlaku di BNI dari waktu ke waktu

yang akan diberitahukan secara tertulis oleh BNI kepada Perseroan. Fasilitas ini diberikan dengan tujuan pembiayaan kebutuhan general corporate purpose perusahaan yang bergerak di bidang usaha *properti* dan *real estate*. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 84 bulan terhitung sejak pencairan kredit dengan jadwal angsuran sebagaimana terlampir pada Lampiran 1 Akta Perjanjian Kredit BNI II ini.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II:

- Perseroan wajib mempertahankan atau meningkatkan kinerja keuangan (*financial covenant*) dengan indikator rasio keuangan sebagai berikut: (a) *Current Ratio* (CR) minimal 1,0 (satu) kali. CR adalah perbandingan antara Aset Lancar dibandingkan dengan Hutang Lancar pada Laporan Keuangan Perseroan; (b) *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 2,7 (dua koma tujuh) kali. DER adalah perbandingan antara Total Hutang dibandingkan dengan Total Modal pada Laporan Keuangan Penerima Kredit; (c) *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100% (seratus persen). DSCR adalah perbandingan antara *Cash + EBITDA* dibandingkan dengan kewajiban bagian lancar hutang jangka panjang dan bunga. Perhitungan *financial covenant* dilakukan setiap triwulan dan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan.
- Perseroan telah mendapatkan Surat BNI kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *Current Ratio*, (b) *Debt to Equity Ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).
- Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada BNI terkait rencana Perseroan untuk memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain sepanjang memenuhi *financial covenant*. Apabila pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau pembiayaan lainnya dari pihak lain tidak memenuhi *financial covenant* yang dipersyaratkan, maka Perseroan harus mendapatkan persetujuan dari BNI.
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perseroan tidak diperkenankan untuk:
 - (i) mengubah bentuk atau status badan hukum Perseroan, dan susunan pemegang saham Penerima Kredit yang mengakibatkan komposisi pemegang saham pengendali terakhir menjadi lebih kecil dari 50% + 1 lembar saham dan Group Sinar Mas tidak lagi memiliki suara mayoritas dan berada dalam kendali (pengendalian manajemen) dari Perseroan;
 - (ii) melakukan pengurangan atau penurunan modal dasar, modal disetor, dan/atau modal ditempatkan Perseroan;
 - (iii) mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang (Pengadilan);
 - (iv) melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan yang tidak terkait dengan bisnis utama perseroan, pemisahan, pembubaran, likuidasi maupun tindakan divestasi kepemilikan saham dalam bentuk apapun;
 - (v) melakukan investasi, penyertaan, atau membuka usaha yang tidak sejenis dan/atau tidak berhubungan dengan usaha yang ada;
 - (vi) memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru dan/atau fasilitas sewa guna usaha (*leasing*) maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain termasuk penerbitan surat berharga, kecuali sepanjang memenuhi *financial covenant* yang disyaratkan;
 - (vii) memberikan kredit dan/atau pinjaman kepada pihak terkait perusahaan kecuali sehubungan dengan kegiatan sehari-hari perusahaan dan pinjaman untuk entitas anak;
 - (viii) menerbitkan dan/atau mengeluarkan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) kepada pihak manapun, kecuali jaminan yang diperlukan untuk mengikuti tender, atau deposito untuk menjamin pembayaran pajak atau bea masuk atau Agunan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha perseroan dan/atau entitas anak sehari-hari;
 - (ix) menjual atau melepaskan atau mengalihkan dengan nama apapun harta kekayaan Perseroan dengan nilai lebih dari 20% dari aset tetap perseroan dan entitas anak, kecuali (a) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional dari perseroan kepada entitas anak, atau dari satu entitas anak kepada entitas anak yang

- lain, dengan syarat entitas anak tersebut bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan bidang usaha perseroan; (b) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional yang merupakan pembaruan atau penggantian aset tetap; dan/atau (c) penjualan, penyewaan, pengalihan atau pelepasan lainnya dimana harga penjualan, biaya sewa, harga pengalihan atau pelepasan lainnya diinvestasikan kembali dalam kegiatan usaha yang sama atau terkait dengan perseroan; (d) membayar atau melunasi pinjaman Perseroan kepada para pemegang saham/afiliasinya yang disubordinasikan terhadap utang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II;
- (x) melakukan pengalihan, penjaminan ataupun janji untuk menjaminkan harta kekayaan Perseroan kepada pihak lain;
 - (xi) menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan perusahaan yang berhubungan dengan aset yang dibiayai atau barang-barang agunan BNI;
 - (xii) membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, yang dapat memberikan dampak merugikan material, termasuk tetapi tidak terbatas pada: (a) mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Perseroan dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Perseroan; (b) mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Perseroan dan mengancam keberlangsungan usaha Perseroan; (c) mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan yang lebih murah dari harga pasar.

Adapun Perseroan tidak memiliki kewajiban, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II, untuk mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai dan Sukuk Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai.

Akta Perjanjian Kredit BNI II ini dijamin dengan (i) 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang terletak di Jalan BSD Boulevard Utara, Cluster Bukit Golf, Kelurahan Lengkong Karya, Lengkong Wetan dan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan berdasarkan HT 1 No. 00107/2023 tanggal 4 Januari 2023 sebesar Rp1.208.584.000.000,- dan akan diikat HT 2 sebesar Rp41.300.000.000,- ; (ii) tanah kosong (depan ICE) terdiri dari 9 sertifikat HGB atas nama Perseroan yang terletak di Jalan BSD Grand Boulevard, Kelurahan Pagedangan, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan berdasarkan HT 1 sebesar Rp944.056.000.000,-; (iii) tanah dan bangunan SGU terdiri dari 17 sertifikat HGB atas nama Perseroan dan PT Serasi Niaga Sakti yang terletak di Jalan Edutown, Kelurahan Pagedangan, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan berdasarkan HT 1 sebesar Rp542.874.000.000,-.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 21 huruf (12) Akta Perjanjian Kredit BNI II yang mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya Penawaran Umum, serta dikarenakan Perseroan tidak wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

(iii) Akta Perjanjian Kredit BNI III

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Aflopend Maksimum sebesar Rp1.500.000.000.000,- No. 28 tanggal 17 September 2025, dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, SH, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, antara Perseroan sebagai debitur dengan BNI sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit BNI III**"). Fasilitas ini diberikan dengan tujuan pembiayaan kebutuhan *general corporate purpose* perusahaan yang bergerak di bidang usaha *property* dan *real estate*. Jangka waktu fasilitas kredit ini berlaku selama 84 bulan terhitung sejak pencairan kredit dengan jadwal angsuran sebagaimana terlampir pada Lampiran 1 Akta Perjanjian Kredit BNI III.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III:

- Perseroan wajib mempertahankan atau meningkatkan kinerja keuangan (*financial covenant*) dengan indikator rasio keuangan sebagai berikut: (a) *Current Ratio* (CR) minimal 1,0 (satu) kali. CR adalah perbandingan antara Aset Lancar dibandingkan dengan Hutang Lancar pada Laporan Keuangan Perseroan; (b) *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 2,7 (dua koma tujuh) kali. DER adalah perbandingan antara Total Hutang dibandingkan dengan Total Modal pada Laporan Keuangan Penerima Kredit; (c) *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100% (seratus persen). DSCR adalah perbandingan antara Cash + EBITDA dibandingkan dengan kewajiban bagian lancar hutang jangka panjang dan bunga. Perhitungan *financial covenant* dilakukan setiap triwulan dan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan.
Perseroan telah mendapatkan Surat BNI kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, yang menginformasikan bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *Current Ratio*, (b) *Debt to Equity Ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).
- Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada BNI terkait rencana Perseroan untuk memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain sepanjang memenuhi *financial covenant*. Apabila pinjaman atau fasilitas kredit baru, penerbitan obligasi dan/atau pembiayaan lainnya dari pihak lain tidak memenuhi *financial covenant* yang dipersyaratkan, maka Perseroan harus mendapatkan persetujuan dari BNI.
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perseroan tidak diperkenankan untuk:
 - (i) mengubah bentuk atau status badan hukum Perseroan, dan susunan pemegang saham Penerima Kredit yang mengakibatkan komposisi pemegang saham pengendali terakhir menjadi lebih kecil dari 50% + 1 lembar saham dan Group Sinar Mas tidak lagi memiliki suara mayoritas dan berada dalam kendali (pengendalian manajemen) dari Perseroan;
 - (ii) melakukan pengurangan atau penurunan modal dasar, modal disetor, dan/atau modal ditempatkan Perseroan;
 - (iii) mengajukan permohonan pailit atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang (Pengadilan);
 - (iv) melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan yang tidak terkait dengan bisnis utama perseroan, pemisahan, pembubaran, likuidasi maupun tindakan divestasi kepemilikan saham dalam bentuk apapun;
 - (v) melakukan investasi, penyertaan, atau membuka usaha yang tidak sejenis dan/atau tidak berhubungan dengan usaha yang ada;
 - (vi) memperoleh pinjaman atau fasilitas kredit baru dan/atau fasilitas sewa guna usaha (*leasing*) maupun pembiayaan lainnya dari pihak lain termasuk penerbitan surat berharga, kecuali sepanjang memenuhi *financial covenant* yang disyaratkan;
 - (vii) memberikan kredit dan/atau pinjaman kepada pihak terkait perusahaan kecuali sehubungan dengan kegiatan sehari-hari perusahaan dan pinjaman untuk entitas anak;
 - (viii) menerbitkan dan/atau mengeluarkan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) kepada pihak manapun, kecuali jaminan yang diperlukan untuk mengikuti tender, atau deposito untuk menjamin pembayaran pajak atau bea masuk atau Agunan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha perseroan dan/atau entitas anak sehari-hari;
 - (ix) menjual atau melepaskan atau mengalihkan dengan nama apapun harta kekayaan Perseroan dengan nilai lebih dari 20% dari aset tetap perseroan dan entitas anak, kecuali (a) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional dari perseroan kepada entitas anak, atau dari satu entitas anak kepada entitas anak yang lain, dengan syarat entitas anak tersebut bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan bidang usaha perseroan; (b) pengalihan aset tetap operasional dan pendukung operasional yang merupakan pembaruan atau penggantian aset tetap; dan/atau (c) penjualan, penyewaan, pengalihan atau pelepasan lainnya dimana harga penjualan, biaya sewa, harga pengalihan atau pelepasan lainnya diinvestasikan kembali dalam kegiatan usaha yang sama atau terkait dengan perseroan; (d) membayar atau melunasi pinjaman Perseroan kepada para pemegang saham/afiliasinya yang disubordinasikan terhadap utang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III;

- (x) melakukan pengalihan, penjaminan ataupun janji untuk menjaminkan harta kekayaan Perseroan kepada pihak lain;
- (xi) menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan perusahaan yang berhubungan dengan aset yang dibiayai atau barang-barang agunan BNI;
- (xii) membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, yang dapat memberikan dampak merugikan material, termasuk tetapi tidak terbatas pada: (a) mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Perseroan dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Perseroan; (b) mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Perseroan dan mengancam keberlangsungan usaha Perseroan; (c) mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan yang lebih murah dari harga pasar.

Berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan tidak memiliki kewajiban, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III, untuk mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI sehubungan dengan rencana Transaksi.

Akta Perjanjian Kredit BNI III ini dijamin dengan:

- (i) 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang terletak di Jalan BSD Boulevard Utara, Cluster Bukit Golf, Kelurahan Lengkong Karya, Lengkong Wetan dan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp1.208.584.000.000 dan akan diikat hak tanggungan peringkat kedua 2 sebesar Rp41.300.000.000;
- (ii) tanah kosong (depan ICE) terdiri dari 9 sertifikat HGB atas nama Perseroan yang terletak di Jalan BSD Grand Boulevard, Kelurahan Pagedangan, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp944.056.000.000;
- (iii) tanah dan bangunan SGU terdiri dari 14 sertifikat HGB atas nama Perseroan dan PT Serasi Niaga Sakti yang terletak di Jalan Edutown BSD City, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp334.825.000.000 (untuk SHGB atas nama PT Serasi Niaga Sakti) dan sebesar Rp10.349.000.000 (untuk SHGB atas nama Perseroan);
- (iv) tanah kosong (eks equator) terdiri dari 9 SHGB atas nama PT Bumi Sentra Selaras di Jalan Pakis Argosari No. 47, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, yang seluruhnya diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp771.482.000.000;
- (v) tanah kosong (Lakarsantri) terdiri dari 122 SHGB atas nama Perseroan di Jalan Raya Radegansari, kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, yang akan diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp674.766.140.000; dan
- (vi) tanah kosong terdiri dari 1 SHGB atas nama Perseroan di Jalan Raya Randegansari, Kelurahan Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, yang akan diikat hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp4.542.860.000, berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 31 tanggal 17 September 2025, dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, SH, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 21 huruf (12) Akta Perjanjian Kredit BNI III yang mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya Penawaran Umum, serta dikarenakan Perseroan tidak wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

Berdasarkan Uji Tuntas, nilai pokok pinjaman terutang Perseroan per tanggal 30 September 2025 kepada BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I, Akta Perjanjian Kredit BNI II, dan Akta Perjanjian Kredit BNI III secara total adalah sebesar Rp3.550.885.000.000,-.

Mengacu pada Laporan Uji Tuntas Hukum, perjanjian-perjanjian kredit sebagaimana disebutkan di atas, tidak mengatur pembatasan-pembatasan yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan Transaksi ataupun pembatasan atas hak-hak pemegang saham publik serta tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, kecuali untuk persyaratan yang telah disebutkan pada uraian di atas, yaitu terkait Akta Perjanjian Kredit BNI I dan II yang mengatur pembatasan untuk mengubah bentuk atau status badan hukum Perseroan, dan susunan pemegang saham Penerima Kredit yang mengakibatkan komposisi pemegang saham pengendali terakhir menjadi lebih kecil dari 50% + 1 lembar saham dan Grup Sinar Mas tidak lagi memiliki suara mayoritas dan berada dalam kendali (pengendalian manajemen) dari Perseroan.

PERJANJIAN KERJASAMA

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan dan/atau tambahan informasi sehubungan dengan perjanjian kerjasama Perseroan.

PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan dan/atau tambahan informasi sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Perseroan dengan pihak terafiliasi.

5. ASET TANAH YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI PERSEROAN UNTUK KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan memiliki dan/atau menguasai aset tetap berupa hak atas tanah yang saat ini digunakan untuk kegiatan Perseroan dengan total biaya perolehan aset tetap per periode 30 September 2025 sebesar Rp1.642.410.458.004,- dengan rincian sebagai berikut:

Daftar Aset Tanah Yang Dimiliki Perseroan Dan Digunakan Untuk Kegiatan Usaha Perseroan

1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, semua Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki Perseroan masih berlaku efektif dan mengalami penambahan sebanyak 103 Sertifikat Hak Guna Bangunan, sehingga terdapat 206 Sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Perseroan.

2) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ("SHMSRS")

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, semua Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki Perseroan masih berlaku efektif dan tidak mengalami perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan masa berlaku izin.

Daftar Tanah Yang dikuasai Perseroan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Dengan Pendiri Perseroan Dan Digunakan Untuk Kegiatan Usaha Perseroan

1) Aset Tanah Atas Nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk D/H PT Supra Veritas

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan masa berlaku izin atas aset tanah atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk d/h PT Supra Veritas.

2) Aset Tanah Atas Nama PT Serasi Niaga Sakti

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan masa berlaku izin atas aset tanah atas nama PT Serasi Niaga Sakti.

3) Aset Tanah Atas Nama PT Pembangunan Jaya

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan masa berlaku izin atas aset tanah atas nama PT Pembangunan Jaya.

4) Aset Tanah Atas Nama PT Nirmala Indah Sakti

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan masa berlaku izin atas aset tanah nama atas PT Nirmala Indah Sakti.

6. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki Hak Atas Kekayaan Intelektual tambahan.

7. STRUKTUR KEPEMILIKAN DENGAN ENTITAS ANAK, PERUSAHAAN ASOSIASI, DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN



Sumber: Perseroan

Keterangan:

- Angka persentase menginformasikan kepemilikan langsung dan tidak langsung, kecuali dinyatakan dengan *)
- *) Kepemilikan Langsung
- Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, pengendali Perseroan adalah PT Paraga Artamida.
- Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, Pemilik Manfaat Perseroan adalah Margaretha Natalia Widjaja sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 20 Desember 2022 yang digunakan sebagai dasar pelaporan mengenai Pemilik Manfaat kepada Menkum 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.
- Atas penyertaan saham pada Anak Perusahaan sebagaimana disebutkan di atas, pada saat ini tidak dibebankan atau dijaminan maupun tersangkut sengketa hukum, kecuali untuk seluruh saham Perseroan di PT Transbumi Serbaraja ("TBS") yang saat ini sedang digadaikan kepada para kreditur TBS sebagai jaminan atas Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 109 tanggal 31 Maret 2021, dibuat di hadapan Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat, antara TBS selaku Debitur, dan PT Bank Central Asia Tbk. ("Bank BCA"), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ("Bank Mandiri"), PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., PT Bank Pembangunan Daerah Papua, secara bersama-sama sebagai Para Kreditur, dan Bank BCA sebagai Agen Fasilitas dan Agen Penampung, dan Bank Mandiri sebagai Agen Jaminan, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 15 tahun sejak penandatanganan perjanjian kredit. Saham Perseroan di TBS tersebut telah diikat dengan Akta Gadai Atas Saham PT Bumi Serpong Damai Tbk. No. 117, Akta Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali Untuk Menghadiri Dan Memberikan Suara Dalam RUPS TBS, No. 118, dan Akta Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali Untuk Menjual Saham No. 119, ketiganya tertanggal 31 Maret 2021, dibuat oleh Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat.

8. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini 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 20252025 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 di atas 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.

9. SUMBER DAYA MANUSIA

a) Perseroan

Komposisi karyawan Perseroan menurut level jabatan, tingkat pendidikan, jenjang usia, aktivitas utama, lokasi dan gender adalah sebagai berikut:

Menurut Level Jabatan

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Non Staff	296	16%	80	12%	307	18%	80	13%	310	22%	85	12%
Staff	899	50%	403	63%	847	49%	418	65%	696	50%	513	71%
Manager	534	30%	132	21%	507	29%	117	18%	355	25%	99	14%
Senior Manager	56	3%	11	2%	54	3%	11	2%	30	2%	12	2%
Top Management	15	1%	15	2%	15	1%	14	2%	9	1%	10	1%
Jumlah	1.800	100%	641	100%	1.730	100%	640	100%	1.400	100%	719	100%

Menurut Tingkat Pendidikan

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
SD	13	1%	7	1%	17	1%	5	1%	16	1%	5	1%
SMP	35	2%	8	1%	37	2%	10	2%	39	3%	7	1%
SMA	355	20%	139	22%	365	21%	135	21%	366	26%	143	20%
Diploma	126	7%	59	9%	127	7%	59	9%	119	9%	57	8%
S1	1.089	61%	394	61%	1.012	58%	395	62%	741	53%	463	64%
S2 – S3	182	10%	34	5%	172	10%	36	6%	119	9%	44	6%
Jumlah	1.800	100%	641	100%	1.730	100%	640	100%	1.400	100%	719	100%

Menurut Jenjang Usia

Keterangan	30 September 2025			31 Desember 2024			31 Desember 2023		
	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun
Tetap	254	1.283	263	225	1.247	258	98	1.039	263
Kontrak	207	199	235	215	206	219	267	270	182
Total	2.441			2.370			2.119		

Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Kuangan dan Akuntansi	229	13%	44	7%	222	13%	34	5%	198	14%	37	5%
Audit Internal	26	1%	2	0%	24	1%	2	0%	18	1%	7	1%
Legal	25	1%	7	1%	26	2%	6	1%	27	2%	5	1%
Teknologi Informasi (IT)	92	5%	13	2%	85	5%	10	2%	77	6%	8	1%
Lainnya	1.428	79%	575	90%	1.373	79%	588	92%	1.080	77%	662	92%
Jumlah	1.800	100%	641	100%	1.730	100%	640	100%	1.400	100%	719	100%

Menurut Lokasi

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Jawa	1.770	98%	635	99%	1.700	98%	635	99%	1.368	98%	710	99%
Non-Jawa	30	2%	6	1%	30	2%	5	1%	32	2%	9	1%
Jumlah	1.800	100%	641	100%	1.700	98%	635	99%	1.368	98%	710	99%

Menurut Gender

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Laki-Laki	1.168	65%	449	70%	1.140	66%	444	69%	967	69%	497	69%
Perempuan	632	35%	192	30%	590	34%	196	31%	433	31%	222	31%
Jumlah	1.800	100%	641	100%	1.730	100%	640	100%	1.400	100%	719	100%

b) Perusahaan Anak

Komposisi karyawan Perusahaan Anak menurut level jabatan, tingkat pendidikan, jenjang usia, aktivitas utama, lokasi dan gender adalah sebagai berikut:

Menurut Level Jabatan

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Non Staff	161	17%	340	40%	139	17%	180	32%	195	23%	177	29%
Staff	571	62%	422	49%	509	63%	315	55%	495	60%	345	57%
Manager	170	18%	75	9%	144	18%	60	11%	128	15%	68	11%
Senior Manager	19	2%	15	2%	15	2%	9	2%	10	1%	9	1%
Top Management	0	0%	5	1%	1	0%	5	1%	2	0%	3	0%
Jumlah	921	100%	857	100%	808	100%	569	100%	830	100%	602	100%

Menurut Tingkat Pendidikan

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
SD	16	2%	24	3%	7	1%	2	0%	15	2%	2	0%
SMP	19	2%	25	3%	16	2%	8	1%	25	3%	9	1%
SMA	293	32%	426	50%	267	33%	246	43%	317	38%	252	42%
Diploma	88	10%	95	11%	86	11%	66	12%	94	11%	75	12%
S1	476	52%	279	33%	410	51%	238	42%	359	43%	255	42%
S2 – S3	29	3%	8	1%	22	3%	9	2%	20	2%	9	1%
Jumlah	921	100%	857	100%	808	100%	569	100%	830	100%	602	100%

Menurut Jenjang Usia

Keterangan	30 September 2025			31 Desember 2024			31 Desember 2023		
	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun	<30 tahun	30-50 tahun	>50 tahun
Tetap	109	612	200	101	532	175	73	558	199
Kontrak	189	458	210	160	293	116	173	313	116
Total		1.778			1.337			1.432	

Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Keuangan dan Akuntansi	218	24%	50	6%	201	25%	34	6%	186	22%	43	7%
Audit Internal	4	0%	0	0%	1	0%	0	0%	1	0%	0	0%
Legal	7	1%	3	0%	6	1%	3	1%	7	1%	3	0%
Teknologi Informasi (IT)	21	2%	14	2%	11	1%	20	4%	11	1%	17	3%
Lainnya	671	73%	790	92%	589	73%	512	90%	625	75%	539	90%
Jumlah	921	100%	857	100%	808	100%	569	100%	830	100%	602	100%

Menurut Lokasi

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Jawa	777	84%	714	83%	668	83%	435	76%	695	84%	478	79%
Non-Jawa	144	16%	143	17%	140	17%	134	24%	135	16%	124	21%
Jumlah	921	100%	857	100%	808	100%	569	100%	830	100%	602	100%

Menurut Gender

Keterangan	30 September 2025				31 Desember 2024				31 Desember 2023			
	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%	Tetap	%	Kontrak	%
Laki-Laki	602	65%	653	76%	515	64%	419	74%	542	65%	447	74%
Perempuan	319	35%	204	24%	293	36%	150	26%	288	35%	155	26%
Jumlah	921	100%	857	100%	808	100%	569	100%	830	100%	602	100%

Perseroan sampai saat ini tidak memiliki Perjanjian yang melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

c) Tenaga Kerja Asing

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat tambahan informasi sehubungan dengan tenaga kerja asing Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama	Kewarga negeraan	Paspor	Izin Tinggal Terbatas Elektronik	Pengesahan Rencana Tenaga Kerja Asing
1.	Bertram Dung Loy Wong	Amerika Serikat	568088194	Izin Tinggal Terbatas No. 2C2C2C22AF037791-B, tanggal 30 Oktober 2025, berlaku sampai dengan tanggal 9 November 2026.	Keputusan No. B.3/143690/ PK.04.01/X/2025, tanggal 21 Oktober 2025 tentang Pengesahan RPTKA, diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Kesempatan Kerja, Perseroan telah mendapatkan RPTKA untuk jangka waktu sejak 10 November 2025 sampai dengan 9 November 2026. Pengesahan ini diberikan untuk Bertram Dung Loy Wong sebagai Quality Control Advisor pada Perseroan, yang berlokasi di Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Utara, Kabupaten Tangerang, dan Kota Tangerang.
3.	Avelyn Palacios Santiago	Filipina	P2122439B	Izin Tinggal Terbatas No. 2C2C2C22JD030357-B tanggal 18 November 2025, berlaku sampai dengan tanggal 1 Desember 2026.	Berdasarkan Keputusan No. B.3/148332/ PK.04.00/XI/2024 tentang Hasil Penilaian Kelayakan Pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing, tanggal 28 Oktober 2025, diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Kesempatan Kerja, Perseroan telah mendapatkan RPTKA untuk jangka waktu sejak 2 Desember 2025 sampai dengan 1 Desember 2026. Pengesahan ini diberikan untuk 1 orang TKA sebagai Quality Control Advisor pada Perseroan, yang berlokasi di Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Utara, Kabupaten Tangerang, dan Kota Tangerang.

No.	Nama	Kewarga negeraan	Paspor	Izin Tinggal Terbatas Elektronik	Pengesahan Rencana Tenaga Kerja Asing
5.	Laura Julia Hokijanto	Singapura	K4375124H	Izin Tinggal Tetap Elektronik No. 2D41JE0194-A tanggal 31 Juli 2024, berlaku sampai dengan 5 Agustus 2029 untuk Izin Tinggal Tetap, dan 31 Juli 2026 untuk Izin Masuk Kembali.	Berdasarkan Keputusan No. B.3/137550/ PK.04.01/X/2025 tentang Pengesahan RPTKA, tanggal 10 Oktober 2025, diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Kesempatan Kerja, Perseroan telah mendapatkan RPTKA untuk jangka waktu sejak 8 Oktober 2025 sampai dengan 7 Oktober 2026. Pengesahan ini diberikan untuk Laura Julia Hokijanto sebagai Corporate Planning Manager pada Perseroan, yang berlokasi di Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Utara, Kabupaten Tangerang, dan Kota Surabaya.
6.	Dooyong Kim	Korea Selatan	M41755452	Izin Tinggal Terbatas No. 2C2C2C22AF037286-B tanggal 27 Oktober 2025, berlaku sampai dengan tanggal 4 November 2026.	Berdasarkan Keputusan No. B.3/137552/ PK.04.01/X/2024 tentang Pengesahan RPTKA, tanggal 10 Oktober 2025, diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Kesempatan Kerja, Perseroan telah mendapatkan RPTKA untuk jangka waktu sejak 5 November 2025 sampai dengan 4 November 2026. Pengesahan ini diberikan untuk Dooyong Kim sebagai Corporate Planning Manager pada Perseroan, yang berlokasi di Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Utara, Kabupaten Tangerang, dan Kota Surabaya.

10. PERKARA YANG DIHADAPI PERSEROAN, SERTA ANGGOTA DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Enak, maupun anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak, tidak tercatat/terdaftar, baik sebagai penggugat/ tergugat/turut tergugat maupun sebagai terdakwa/terpidana dan tidak terlibat dalam perkara perdata, pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan di Indonesia atau perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan, tidak sedang dimohonkan penundaan kewajiban pembayaran utang dan/ atau kepailitan, dan tidak pernah dinyatakan pailit atas permohonan pihak ketiga atau mengajukan permohonan kepailitan yang dapat mempengaruhi secara material atas kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak, serta rencana Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025.

11. KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK

Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
KEPEMILIKAN LANGSUNG								
1	PT Duta Pertiwi Tbk	Jakarta	Perumahan	1984	2010	92,38%	19,96%	Beroperasi
2	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	Jakarta	Perumahan	1993	2024	98,97%	2,09%	Beroperasi
3	PT Trans Bumi Serbaraja	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol	2022	2016	95,00%	0,84%	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
4	PT Duta Cakra Pesona	Tangerang	Perkantoran	2017	2014	59,99%	1,35%	Beroperasi
5	PT Sinar Mas Teladan	Jakarta	Perkantoran	1988	2010	72,68%	0,67%	Beroperasi
6	PT Sinar Mas Wisesa	Balikpapan	Perumahan	1986	2010	54,99%	2,31%	Beroperasi
7	PT Surya Inter Wisesa	Tangerang	-	-	2012	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
8	PT Bumi Pamarudita Mas	Surabaya	-	-	2011	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
9	PT Bumi Indah Asri	Tangerang	Investasi	2017	2014	99,99%	5,36%	Beroperasi
10	Global Prime Capital Pte., Ltd.	Singapore	Investasi	2015	2015	100,00%	0,00%	Beroperasi
11	PT Praba Selaras Pratama	Tangerang	Investasi	2015	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
12	PT Sinar Pertiwi Megah	Tangerang	Investasi	2022	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
13	PT Pastika Candra Pertiwi	Tangerang	Investasi	-	2013	99,99%	0,01%	Belum beroperasi
14	PT Garwita Sentra Utama	Tangerang	Sewa	2014	2013	99,99%	0,24%	Beroperasi
15	PT Sentra Selaras Lestari	Tangerang	Investasi	2014	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
16	PT Bumi Sentra Selaras	Surabaya	-	-	2014	0,01%	0,00%	Belum beroperasi
17	PT Sinar Usaha Marga	Palembang	-	-	2012	0,00057%	0,00%	Belum beroperasi
18	PT Sentra Talenta Utama	Tangerang	Investasi	2012	2012	99,99%	0,00%	Beroperasi
19	PT Bumi Wisesa Jaya	Tangerang	Investasi	2015	2013	99,99%	0,00%	Beroperasi
20	PT Sinar Usaha Mahitala	Tangerang	-	-	2012	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
21	PT Sinar Mas Intermoda	Tangerang	-	-	2021	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
22	PT Wahana Swasa Utama	Tangerang	Investasi	2022	2015	99,99%	0,00%	Beroperasi
23	PT Sinar Hankyu Hanshin Mas	Tangerang	Perumahan	-	2025	51,00%	0,00%	Belum beroperasi
24	PT Satwika Cipta Lestari	Tangerang	Transportasi	2020	2015	99,99%	0,03%	Beroperasi
25	PT Sumber Makmur Semesta	Tangerang	-	-	2015	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
26	PT Laksya Prima Lestari	Tangerang	-	-	2015	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
KEPEMILIKAN TIDAK LANGSUNG								
1	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Perumahan	1994	2004	49,44%	5,69%	Beroperasi
2	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	2015	2005	92,38%	1,82%	Beroperasi
3	PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan	2016	2004	75,74%	0,00%	Belum beroperasi
4	PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel	2007	2013	68,28%	1,24%	Beroperasi
5	PT Itomas Kembangan Perdana	Jakarta	Perumahan	2015	2014	39,28%	1,05%	Beroperasi
6	PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan	1997	1994	92,38%	1,61%	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
7	PT Kurniasubur Permai	Cibubur	Perumahan	2021	1996	92,38%	0,00%	Beroperasi
8	PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran	1997	1994	68,46%	2,56%	Beroperasi
9	PT Kembangan Permai Development	Jakarta	Perumahan	2005	2005	73,90%	0,00%	Beroperasi
10	PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan	1997	1996	92,38%	1,47%	Beroperasi
11	PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan	1997	1996	92,38%	1,50%	Beroperasi
12	PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan	1997	1995	92,38%	0,00%	Beroperasi
13	PT Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel	1994	1993	92,38%	0,00%	Dormant
14	PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	1996	92,38%	0,00%	Belum beroperasi
15	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan	1991	1990	92,38%	0,11%	Beroperasi
16	PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan	2004	2004	71,57%	0,02%	Beroperasi
17	PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan	1995	1993	92,38%	0,14%	Beroperasi
18	PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan	1999	1997	92,38%	0,01%	Beroperasi
19	PT Saranapapan Ekasejati	Cipanas	Perumahan	1994	1993	92,38%	0,00%	Beroperasi
20	PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan	1994	1995	92,38%	0,65%	Beroperasi
21	PT Putra Tirta Wisata	Bekasi	Arena rekreasi	2015	2013	49,28%	0,02%	Beroperasi
22	PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan	1997	1995	92,38%	0,00%	Beroperasi
23	PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan	1994	1993	92,38%	0,00%	Beroperasi
24	PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel	1996	1990	92,38%	0,00%	Dormant
25	PT Duta Karya Propertindo	Jakarta	-	-	1997	46,19%	0,00%	Belum beroperasi
26	PT Centranusa Majupermai	Jakarta	Investasi dan perumahan	1997	2024	98,97%	0,06%	Beroperasi
27	PT Tajur Surya Abadi	Jakarta	Perumahan	2012	2024	66,31%	0,62%	Beroperasi
28	PT Inti Sarana Papan	Jakarta	-	-	2024	98,97%	0,00%	Belum beroperasi
29	PT Saptakreasi Indah	Jakarta	Hotel	1994	2024	98,97%	0,00%	Dormant
30	PT Multiraya Sinarindo	Jakarta	Perumahan	2004	2024	98,97%	0,00%	Beroperasi
31	Global Prime Treasury Pte., Ltd.	Singapore	Jasa keuangan lainnya	2015	2015	100,00%	0,00%	Beroperasi
32	PT Mustika Candraguna	Jakarta	Perumahan	2017	2012	72,66%	0,00%	Beroperasi
33	PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	-	-	2012	35,74%	0,00%	Belum beroperasi
34	PT Grahadipta Wisesa	Surabaya	-	-	2011	54,99%	0,00%	Belum beroperasi
35	PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen	2018	2016	54,99%	5,24%	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
36	PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen	2014	2014	54,99%	0,12%	Beroperasi
37	PT Inter Trans Teman Futura	Tangerang	-	-	2023	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
38	PT Phinisi Multi Properti	Makassar	-	-	2014	68,00%	0,01%	Belum beroperasi
39	PT Serpong Mas Media	Tangerang	-	-	2020	99,99%	0,00%	Belum beroperasi
40	PT Sinar Medikamas Invesindo	Tangerang	-	2016	2016	99,99%	0,00%	Beroperasi
41	PT Berkah Samudra Tirtamas	Tangerang	Pengelolaan air	2024	2022	99,99%	0,31%	Beroperasi
42	PT Wahana Mitra Swasa	Tangerang	-	-	2022	80,00%	0,00%	Belum beroperasi
43	PT Kurnia Sinergi Mas	Cibubur	-	-	2024	51,00%	0,00%	Belum beroperasi
44	PT Panca Lambang Cipta	Bekasi	-	-	2021	49,24%	0,00%	Belum beroperasi
45	PT Dwigunatama Rintisprima	Jakarta	Perumahan	1994	2024	49,49%	0,06%	Beroperasi
46	PT Dwikarya Langgengsukses	Jakarta	Perumahan	2009	2024	49,49%	0,02%	Beroperasi
47	PT Kharisma Buana Mandiri	Jakarta	Jasa	2011	2024	49,49%	0,01%	Beroperasi
48	PT Puri Surya Abadi	Jakarta	Perumahan	-	2024	66,31%	0,00%	Belum beroperasi
Asosiasi/JV								
1	PT Matra Olahcipta	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan	2002	2002	50,00%	-	Beroperasi
2	PT Plaza Indonesia Mandiri	Jakarta	Pusat perbelanjaan dan hotel	2019	2019	48,48%	-	Beroperasi
3	PT Citraagung Tirta Jatim	Surabaya	Pusat perbelanjaan	2006	2006	40,00%	-	Beroperasi
4	PT Sahabat Kota Wisata	Cibubur	Pusat perbelanjaan	2021	2018	40,00%	-	Beroperasi
5	PT Sahabat Duta Wisata	Bekasi	Pusat perbelanjaan	2022	2019	40,00%	-	Beroperasi
6	DIRE Simas Plaza Indonesia	Jakarta	Investasi	2019	2019	38,83%	-	Beroperasi
7	PT AMSL Delta Mas	Cikarang	Pusat perbelanjaan	2024	2013	33,00%	-	Beroperasi
8	PT AMSL Indonesia	Tangerang	Pusat perbelanjaan	2015	2012	33,00%	-	Beroperasi
9	PT Adiluhur Cahaya Semesta	Tangerang	-	-	2024	30,00%	-	Belum beroperasi
10	PT Karawang Bukit Golf	Karawang	Golf	1996	2017	27,23%	-	Beroperasi
11	PT Binamaju Mitra Sejati	Surabaya	Perumahan	2003	2003	25,50%	-	Beroperasi
12	PT Aplikasi Properti Indonesia	Tangerang	Portal web dan platform digital	-	2023	25,00%	-	Belum beroperasi
13	PT Tuwuh Sasana Garjito	Tangerang	Sewa ruangan kantor	2020	2023	11,00%	-	Beroperasi
14	PT Sinar Mas Eka	Jakarta	-	-	2024	10,00%	-	Belum beroperasi
15	PT Keikyu Itomas Indonesia	Jakarta	Apartemen	2018	2018	10,00%	-	Beroperasi

No	Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi	Tahun Penyertaan	Kepemilikan (%)	Kontribusi Pendapatan (%)	Status*
16	PT Indonesia International Graha	Tangerang	Jasa pengaturan acara	2016	2014	0,01%	-	Beroperasi
17	PT Syandana Berkas Usaha	Tangerang	Perumahan	2022	2022	60,00%	-	Beroperasi
18	PT Bumi Parama Wisesa	Tangerang	Perumahan	2013	2012	51,00%	-	Beroperasi
19	PT Saka Surya Wisesa	Tangerang	-	-	2024	51,00%	-	Belum beroperasi
20	PT Serpong Mas Telematika	Tangerang	Telekomunikasi	2016	2015	49,50%	-	Beroperasi
21	PT Indonesia International Expo	Tangerang	Sewa dan hotel	2014	2011	49,00%	-	Beroperasi
22	BSK Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Jakarta	Pusat perbelanjaan	2005	2005	40,00%	-	Beroperasi
23	PT BSD Diamond Development	Tangerang	Perumahan	2018	2016	40,00%	-	Beroperasi
24	PT Sinar Artotel Indonesia	Tangerang	Jasa perhotelan	-	2019	40,00%	-	Belum beroperasi
25	PT Sinar Mitbana Mas	Tangerang	Perumahan	2022	2020	40,00%	-	Beroperasi
26	PT Sentra Berkas Maju	Tangerang	Pusat perbelanjaan	2022	2022	40,00%	-	Beroperasi
27	PT Rimba Kreasi Swasa	Tangerang	-	-	2023	35,00%	-	Belum beroperasi
28	PT Duti Diamond Development	Jakarta	Perumahan	-	2019	30,00%	-	Belum beroperasi
29	PT Ruby Karya Sejahtera	Bekasi	Perumahan	-	2023	25,00%	-	Belum beroperasi

*Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, sehubungan dengan Entitas Anak yang belum beroperasi, Perseroan masih dalam tahap persiapan internal untuk mengoperasikan Entitas Anak di kemudian hari.

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan atau tambahan informasi pada Entitas Anak, sebagai berikut:

PT DUTA PERTIWI TBK ("DUTI")

DUTI merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 237, tanggal 29 Desember 1972, dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoedin, SH, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. Y.A.5/116/20, tanggal 4 Mei 1973, didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No. 195/Leg/1986, pada tanggal 30 Juni 1986, dan diumumkan di Berita Negara Republik Indonesia No. 94, tanggal 25 November 1986, Tambahan No. 1441.

Anggaran dasar DUTI telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DUTI No. 01 tanggal 1 Juli 2022, dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Kota Tangerang yang mana perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Keputusan Menkum tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0045588.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Juli 2022 danditerima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.09-0028800, tanggal 4 Juli 2022, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0126138.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 4 Juli 2022.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar DUTI, maksud dan tujuan DUTI ialah berusaha dalam bidang (a) Industri barang lainnya dari kayu, industri barang dari gabus dan barang anyaman dari Jerami, rotan, bambu, dan sejenisnya; (b) *treatment* air; (c) konstruksi Gedung; (d) konstruksi jalan dan jalan rel; (e) konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; (f) konstruksi bangunan sipil lainnya; (g) penyiapan lahan; (h) instalasi sistem kelistrikan; (i) instalasi saluran air (plumbing), pemanas dan pendingin; (j) instalasi konstruksi lainnya; (k) penyelesaian konstruksi bangunan; (l) perdagangan besar atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak; (m) aktivitas penunjang angkutan darat; (n) restoran dan penyediaan makanan keliling; (o) real estat yang dimiliki sendiri atau disewa; (p) Kawasan industri; (q) real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak; (r) aktivitas konsultasi manajemen; (s) aktivitas jasa perawatan dan pemeliharaan taman; (t) pengelolaan fasilitas olahraga; (u) aktivitas taman bertema atau taman hiburan.

Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, DUTI telah beroperasi secara komersial dalam bidang kegiatan usaha (a) real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (KBLI 68111) dan (b) real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak (KBLI 68200).

Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 22, tanggal 20 Juni 2025, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Kota Tangerang sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0302918, tanggal 25 Juni 2025, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0141561.AH.01.11.Tahun 2025, tanggal 25 Juni 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi DUTI adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Muktar Widjaja
Wakil Komisaris Utama	:	Franciscus Xaverius Ridwan Darmali
Komisaris Independen	:	Teddy Pawitra
Komisaris Independen	:	Susiyati Bambang Hirawan

Direksi

Direktur Utama	:	Teky Mailoa
Wakil Direktur Utama	:	Lie Jani Harjanto
Direktur	:	Hongky Jeffry Nantung
Direktur	:	Stevanus Hartono Adjiputro
Direktur	:	Handoko Wibowo

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Struktur permodalan DUTI adalah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 03, tanggal 6 Mei 2015, dibuat oleh Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon, SH, Notaris di Kota Jakarta Pusat yang mana telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menkum berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0935766, tanggal 29 Mei 2015, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3510929.AH.01.11.Tahun 2015, tanggal 29 Mei 2015, serta telah diumumkan dalam BNRI Nomor 95, tanggal 27 September 2015, Tambahan No. 931/L. Susunan pemegang saham DUTI adalah berdasarkan Daftar Pemegang Saham DUTI yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita per 31 Oktober 2025 selaku Biro Administrasi Efek DUTI sebagai berikut:

Keterangan	Nilai nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	3.000.000.000	1.500.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang saham:			
1. Perseroan	1.709.013.632	854.506.816.000	92,38
2. Masyarakat	140.986.368	70.493.184.000	7,62
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.850.000.000	925.000.000.000	100
Saham dalam portepel	1.150.000.000	575.000.000.000	

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(disajikan dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025	2024	2023
Jumlah Aset Lancar	8.176.493.447.458	6.697.226.908.253	7.632.827.881.245
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.789.372.058.763	7.665.170.312.298	7.498.616.115.021
Jumlah Aset	15.965.865.506.221	14.362.397.220.551	15.131.488.996.266
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.131.099.555.811	1.713.363.508.919	2.827.910.894.867
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	507.915.466.958	781.268.737.327	842.690.894.839
Jumlah Liabilitas	2.639.015.022.769	2.494.632.246.246	3.670.601.789.706
Jumlah Ekuitas	13.326.850.483.452	11.867.764.974.305	11.460.887.206.560

Total Aset

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

Pada tanggal 30 September 2025, jumlah aset tercatat sebesar Rp15.965.865.506.221, naik sebesar 11,16% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp14.362.397.220.551. Aset lancar pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp8.176.493.447.458 naik sebesar 22,09% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp6.697.226.908.253, kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan. Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp7.789.372.058.763 naik sebesar 1,62% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp7.665.170.312.298. Peningkatan pada aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh peningkatan aset tanah yang belum dikembangkan dan peningkatan piutang lain-lain.

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

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah aset tercatat sebesar Rp14.362.397.220.551, turun sebesar 5,08% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp15.131.488.996.266. Aset lancar pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp6.697.226.908.253 turun sebesar 12,25% dibandingkan dengan 31 Desember 2023 sebesar Rp7.632.827.881.245, penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan persediaan. Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp7.665.170.312.298 naik sebesar 2,22% dibandingkan dengan 31 Desember 2023 sebesar Rp7.498.616.115.021. Kenaikan pada aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada tanah yang belum dikembangkan dan goodwill.

Total Liabilitas

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

Pada tanggal 30 September 2025, jumlah liabilitas tercatat sebesar Rp2.639.015.022.769, naik sebesar 5,79% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp2.494.632.246.246. Liabilitas jangka pendek pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp2.131.099.555.811, naik sebesar 24,38% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp1.713.363.508.919, kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada liabilitas kontrak. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp507.915.466.958, turun sebesar 34,99% dibandingkan dengan 31 Desember 2024 sebesar Rp781.268.737.327. Penurunan pada liabilitas jangka panjang ini terutama disebabkan oleh penurunan pada liabilitas kontrak.

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

Pada tanggal 31 Desember 2024, jumlah liabilitas tercatat sebesar Rp2.494.632.246.246, turun sebesar 32,03% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp3.670.601.789.706. Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp1.713.363.508.919 turun sebesar 39,41% dibandingkan dengan 31 Desember 2023 sebesar Rp2.827.910.894.867, penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan pada liabilitas kontrak. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp781.268.737.327 turun sebesar 7,28% dibandingkan dengan 31 Desember 2023 sebesar Rp842.690.894.839. Penurunan pada aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh penurunan pada liabilitas kontrak dan sewa diterima dimuka.

Total Ekuitas

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

Jumlah Ekuitas pada tanggal 30 September 2025 sebesar Rp13.326.850.483.452, mengalami kenaikan sebesar 12,29% dibandingkan 31 Desember 2024 sebesar Rp11.867.764.974.305. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya.

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

Jumlah Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp11.867.764.974.305, mengalami kenaikan sebesar 3,55% dibandingkan 31 Desember 2023 sebesar Rp11.460.887.206.560. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(disajikan dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2025*	2024*	2024	2023
Pendapatan Usaha	1.696.537.425.748	3.199.622.319.924	4.422.682.660.248	3.862.424.155.689
Laba Kotor	1.172.690.520.886	1.953.994.503.550	2.610.282.009.114	2.315.555.699.302
Laba Periode/Tahun Berjalan	256.601.301.495	1.094.001.551.044	1.375.531.266.335	1.285.261.384.857

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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.696.537.425.748, mengalami penurunan sebesar Rp1.503.084.894.176 atau sebesar 46,98% dibandingkan dengan pendapatan bersih untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp3.199.622.319.924. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pada penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko.

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

Pendapatan usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp4.422.682.660.248, mengalami kenaikan sebesar Rp560.259.504.559 atau sebesar 14,50% dibandingkan pendapatan bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp3.862.424.155.689. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pada penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko.

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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.172.690.520.886, mengalami penurunan sebesar Rp781.303.982.664 atau sebesar 39,98% dibandingkan dengan laba kotor untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp1.953.994.503.550. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha.

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

Laba kotor untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp2.610.282.009.114, mengalami kenaikan sebesar Rp294.722.399.812 atau sebesar 12,72% dibandingkan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.315.555.699.302. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada pendapatan usaha.

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 kotor untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 adalah sebesar Rp1.172.690.520.886, mengalami penurunan sebesar Rp781.303.982.664 atau sebesar 39,98% dibandingkan dengan laba kotor untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 sebesar Rp1.953.994.503.550. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha.

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

Laba tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp1.375.531.266.355, mengalami kenaikan sebesar Rp90.269.881.478 atau sebesar 7,02% dibandingkan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.285.261.384.857. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada pendapatan usaha.

12. ASURANSI

Sejak Perseroan menerbitkan dan menawarkan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah Tahap I 2025 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan baik penambahan, pembaruan dan/atau perpanjangan atas Asuransi yang dimiliki oleh Perseroan.

B. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. 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.

2. KEGIATAN USAHA

Berdasarkan 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.

Perseroan telah menjadi pengembang kota mandiri terdepan sejak 1984. Sebagai grup bisnis di bawah Sinar Mas Land, proyek andalannya di Indonesia, BSD City – rancangan kota paling ambisius di Indonesia yang mengkombinasikan properti perumahan, bisnis dan komersial.

Perseroan telah menjadi pengembang terbesar di Indonesia berdasarkan prapenjualan dengan nama dan reputasi yang kuat. Perseroan telah pula memperkuat posisinya di antara para pengembang terunggul di regional, menawarkan konsep-konsep unik dan kualitas teratas. Jejak langkah Perseroan kini bahkan sudah menjelajahi negara dengan proyek-proyek di berbagai kota utama di Indonesia.

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- 3600, Treatment air;
- 4101, Konstruksi gedung;
- 4120, Konstruksi jalan dan jalan rel;
- 4220, Konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah;
- 4291, Konstruksi bangunan sipil lainnya;
- 4312, Penyiapan lahan;
- 4321, Instalasi sistem kelistrikan;
- 4322, Instalasi saluran air (plumbing), pemanas dan pendingin;
- 4329, Instalasi konstruksi lainnya;
- 4330, Penyelesaian konstruksi bangunan;
- 4610, Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- 5221, Aktivitas penunjang angkutan darat;
- 5229, Aktivitas penunjang angkutan lainnya;
- 5610, Restoran dan penyediaan makanan keliling;
- 6811, Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- 6813, Kawasan industri;
- 6820, Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- 7020, Aktivitas konsultasi manajemen;
- 7310, Periklanan,
- 8010, Aktivitas keamanan swasta (pribadi);
- 8020, Aktivitas jasa sistem keamanan;
- 8129, Aktivitas kebersihan bangunan dan industri lainnya;
- 8130, Aktivitas jasa perawatan dan pemeliharaan taman;
- 9311, Pengelolaan fasilitas olahraga;
- 9321, Aktivitas taman bertema atau taman hiburan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 36001 - Penampungan, Penjernihan dan Penyaluran Air Minum;
- 36003 - Aktifitas Penunjang Pengelolaan Air;
- 41011 - Konstruksi Gedung Hunian;
- 41012 - Konstruksi Gedung Perkantoran;
- 41014 - Konstruksi Gedung Perbelanjaan;
- 41017 - Konstruksi Gedung Penginapan;
- 41018 - Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga;

- 41019 - Konstruksi Gedung Lainnya;
- 42101 - Konstruksi Bangunan Sipil Jalan;
- 42102 - Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, Fly Over, dan Underpass;
- 42201 - Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase;
- 42202 - Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih;
- 42203 - Konstruksi Bangunan Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas;
- 42204 - Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal;
- 42205 - Konstruksi Bangunan Sipil Telekomunikasi untuk Prasarana Transportasi;
- 42206 - Konstruksi Sentral Telekomunikasi;
- 42207 - Pembuatan/Pengeboran Sumur Air Tanah;
- 42209 - Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi, dan Limbah Lainnya;
- 42919 - Konstruksi Bangunan Sipil Lainnya Ytdl;
- 43120 - Penyiapan Lahan;
- 43211 - Instalasi Listrik;
- 43212 - Instalasi Telekomunikasi;
- 43221 - Instalasi Saluran Air (Plumbing);
- 43223 - Instalasi Minyak dan Gas;
- 43299 - Instalasi Konstruksi Lainnya Ytdl;
- 43304 - Dekorasi Interior;
- 43305 - Dekorasi Eksterior;
- 43309 - Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya;
- 46100 - Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak;
- 52215 - Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (Off Street Parking);
- 52291 - Jasa Pengurusan Transportasi (JPT);
- 56101 - Restoran;
- 56102 - Rumah/Warung Makan;
- 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa;
- 68130 - Kawasan Industri;
- 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak;
- 70202 - Aktivitas Konsultasi Transportasi;
- 70209 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya;
- 73100 - Periklanan;
- 80100 - Aktivitas Keamanan Swasta;
- 80200 - Aktivitas Jasa Sistem Keamanan;
- 81290 - Aktivitas Kebersihan Bangunan dan Industri Lainnya;
- 81300 - Aktivitas Perawatan dan Pemeliharaan Taman;
- 93113 - Fasilitas Gelanggang/Arena;
- 93114 - Fasilitas Lapangan;
- 93119 - Pengelolaan Fasilitas Olahraga;
- 93211 - Taman Rekreasi;
- 93219 - Aktivitas Taman Bertema atau Taman Hiburan Lainnya.

Perseroan bergerak dalam lingkup kegiatan usaha yang meliputi bidang pembangunan (real estate) beserta sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang jasa dan perdagangan. Bidang usaha pembangunan (real estate) meliputi bidang pembangunan, perumahan, perkantoran, pertokoan dan pusat niaga, kawasan perindustrian, pusat sarana olahraga beserta fasilitas-fasilitasnya.

.3. PROSES BISNIS PERSEROAN



Proses pengembangan proyek yang dilaksanakan oleh Perseroan dan Perusahaan Anak mencakup beberapa tahapan utama sebagai berikut:

1) Strategi Pengembangan

Divisi pemasaran dan pengembangan usaha bertanggung jawab dalam hal memformulasikan strategi pengembangan menyeluruh berdasarkan Master Plan. Dalam tahap ini, manajemen senior Perseroan menganalisa proyek yang relevan dalam hal faktor-faktor seperti segmen yang ditargetkan, lokasi properti serta mengevaluasi panduan yang relevan berdasarkan Master Plan. Penelitian lokasi dilaksanakan oleh SBU Komersial atau perumahan, dan manajemen senior Perseroan akan mempertimbangkan, antara lain, aksesibilitas lokasi terhadap prasarana pendukung, marketabilitas kawasan pengembangan dan tingkat permintaan, biaya pengembangan dan tingkat pengembalian yang diharapkan dan batasan-batasan lainnya yang diberlakukan oleh pihak yang berwenang.

2) Pembebasan Lahan

Perseroan memiliki divisi terpusat yang fokus pada pembebasan dan pembersihan lahan. Lahan di BSD City dibebaskan berdasarkan ijin lokasi yang dipegang oleh Perseroan atau Pemegang Saham Pendiri dan dilakukan melalui negosiasi langsung dengan pemilik lahan. Tim negosiasi mengkoordinasikan secara umum dan berhubungan dengan pemilik lahan. Lahan yang saat ini berada dalam cadangan lahan Perseroan terdiri atas lahan yang dimiliki berdasarkan berbagai jenis kepemilikan seperti HGB, Girik dan Surat Pengalihan Hak (SPH). Kepemilikan lahan berdasarkan Girik dan SPH dikonversikan menjadi HGB dan digabung dalam satu sertifikat induk melalui kantor BPN, untuk memastikan agar Perseroan dapat memperoleh kepemilikan yang konsisten untuk lahan tersebut.

3) Perencanaan dan Perancangan (Desain)

Masing-masing unit usaha strategis memiliki tim pengelolaan proyek yang bertanggung jawab untuk konseptualisasi, perencanaan dan perancangan proyek perumahan, dan proyek Komersial meliputi industri ringan. Tiap tim, dengan berkonsultasi dengan divisi korporasi, memastikan bahwa Perseroan patuh pada peraturan yang berlaku mengenai penggunaan lahan dan alokasi lahan. Tim-tim ini berkolaborasi dengan para perancang profesional eksternal, termasuk ahli arsitektur, desain eksterior dan interior desain, rekayasa dan ahli landscaping. Tim pengelolaan proyek senantiasa mengawasi kemajuan dan kualitas proyek terkait, untuk memastikan konsistensi dengan rencana dan standar kualitas Perseroan serta memastikan bahwa proyek tersebut selesai tepat waktu.

4) Pemasaran

Upaya penjualan dan distribusi Perseroan dilaksanakan melalui dua jalur utama: penjualan langsung melalui unit-unit usaha strategisnya dan penjualan tidak langsung melalui jaringan perantara. Upaya penjualan Perseroan dimulai segera setelah Perseroan selesai merencanakan dan merancang lahan yang diakuisisi. Untuk proyek perumahan dan Komersial, Perseroan pada umumnya membangun, melengkapi dan melaksanakan landscaping unit-unit contoh dan memiliki kantor penjualan di lokasi. Perseroan pada umumnya membuka kantor penjualan di lokasi sebelum pembangunan unit contoh selesai. Sejalan dengan kebiasaan industri, Perseroan mengakses jaringan agen properti yang besar yang mengiklankan dan mempromosikan proyeknya. Perseroan juga mempunyai hubungan dengan berbagai bank dan lembaga pembiayaan yang memberikan konsumennya kemudahan akses pendanaan. Manajemen Perseroan memperkirakan sekitar setengah dari pembeli perumahan melakukan pembelian dengan kredit pemilihan rumah. Perseroan melaksanakan kegiatan promosi untuk proyek-proyeknya termasuk pengiklanan, pameran dan kegiatan promosi langsung. Penentuan harga untuk suatu proyek dilakukan setelah mempertimbangkan kondisi pasar, persaingan dan sifat dari proyek itu sendiri. Umumnya, saat peluncuran proyek perumahan, Perseroan akan memperoleh uang muka dari para konsumennya pada saat mereka sepakat untuk membeli unit.

5) Konstruksi

Perseroan mulai melaksanakan konstruksi setelah menerima Ijin Mendirikan Bangunan ("IMB") yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Seluruh kegiatan konstruksi Perseroan dilaksanakan kontraktor eksternal yang diawasi oleh Perseroan. Perseroan umumnya melakukan proses tender

untuk penunjukkan kontraktor dan penunjukkan didasarkan atas berbagai faktor, termasuk nilai kontrak, pengalaman dan kualifikasi teknis kontraktor tersebut. Para kontraktor biasanya mendapat imbalan sesuai dengan tingkat penyelesaian pekerjaan dan Perseroan menahan 5% dari nilai proyek untuk periode 100 hari setelah penyelesaian pekerjaan kontraktor sebagai jaminan. Semua pengeluaran di luar anggaran dan disebabkan oleh kesalahan kontraktor akan ditanggung oleh kontraktor tersebut. Biaya yang timbul disebabkan oleh perubahan spesifikasi atau permintaan tambahan akan ditanggung oleh Perseroan.

6) Penyelesaian dan serah terima properti

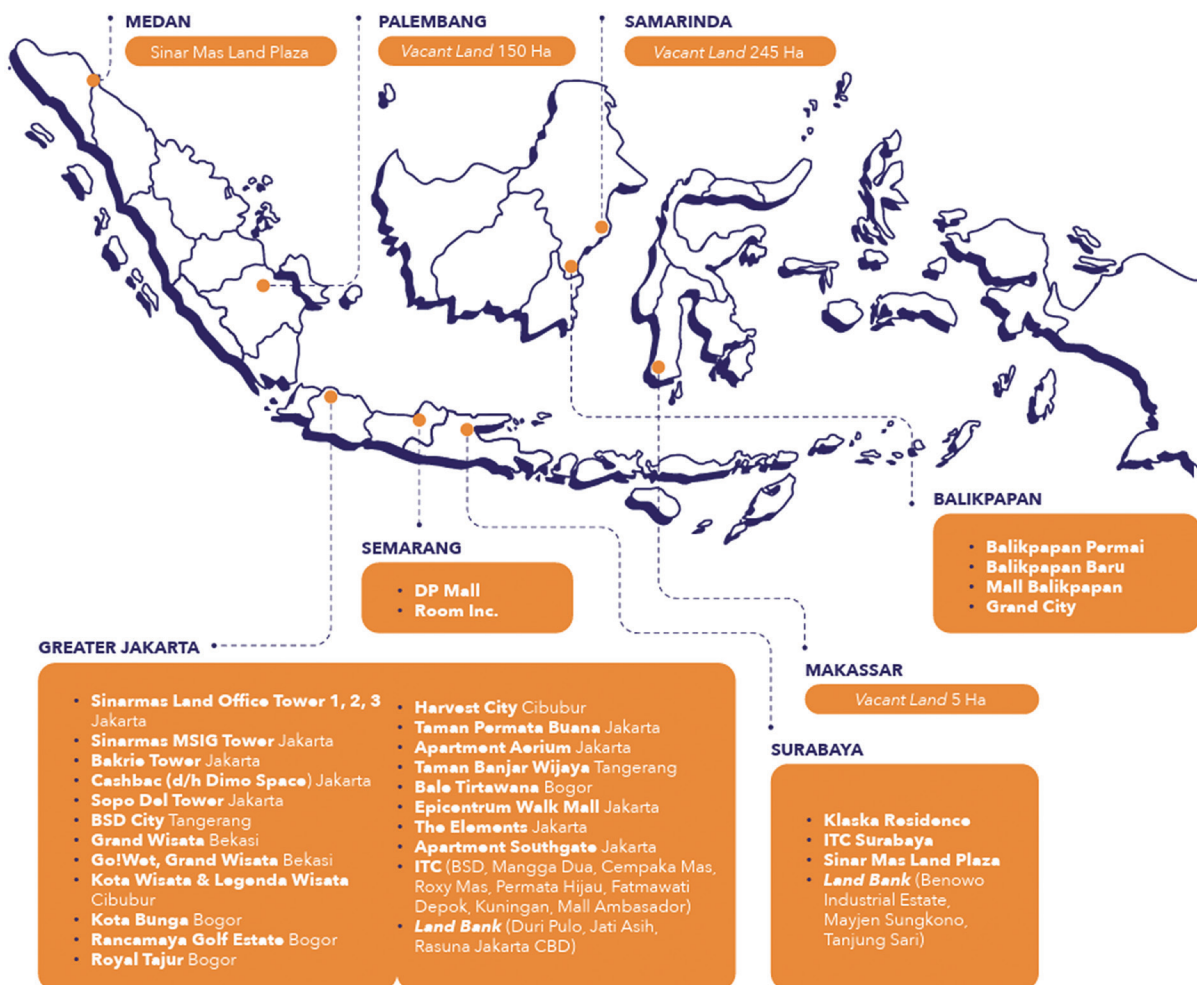
Setelah konstruksi selesai, Perseroan menyerahkan unit-unit kepada para pembeli yang telah melaksanakan pembayaran penuh dan mengalihkan kepemilikan atas properti kepada pembeli. Perseroan juga memberikan dukungan purna jual selama tiga bulan setelah serah terima.

7) Pengelolaan Properti

Unit pengelolaan properti dan kawasan bertanggungjawab untuk memelihara dan mengelola proyek-proyek Perseroan dan Anak Perusahaan, termasuk pemeliharaan prasarana yang dikembangkan oleh unit pengembangan prasarana kota dan fasilitas-fasilitas di kawasan perumahan.

OPERASIONAL BISNIS

Berawal dari kehadiran yang signifikan di Jabodetabek, Perseroan terus merambah ke lokasi-lokasi yang memiliki peran strategis di dalam ekonomi dan politik nasional. Saat ini, proyek-proyek Perseroan dapat ditemukan di 7 kota besar lainnya di Indonesia yaitu Semarang, Surabaya, Medan, Palembang, Balikpapan, Samarinda, hingga Makassar.



PRODUK YANG DITAWARKAN



Sebagai pengembang properti terbesar dan paling terdiversifikasi, Perseroan membangun dan mengelola berbagai jenis produk di berbagai lokasi strategis. Di segmen Penjualan, Perseroan memiliki produk pengembangan kota terpadu, kluster residensial, maupun produk residensial vertikal. Secara lebih rinci, produk-produk itu terdiri dari rumah tapak, ruko, kawasan industri, lahan komersial dan apartemen. Sementara di segmen Pendapatan Berulang, Perusahaan memiliki portofolio gedung perkantoran, mal dan superblock serta hotel dan arena rekreasi. Untuk jenis produk ini, Perseroan memiliki ITC, mall perbelanjaan, gedung perkantoran, pengelola gedung, hotel serta convention dan exhibition.

Diversifikasi portofolio produk antara kedua segmen ini memungkinkan Perseroan menyeimbangkan kinerja pertumbuhan dan stabilitas, mengurangi risiko Perusahaan dari penurunan kinerja di segmen-segmen tertentu dan mengoptimalkan manfaat dari peningkatan dan stabilitas pada segmen lainnya.

Produk-produk Perseroan dan Perusahaan Anak dapat dibagi menjadi 5 kategori:

(a) **Perkotaan mandiri (Township),**

Semua perkotaan mandiri Perseroan menyediakan tempat tinggal, bekerja, bersekolah dan rekreasi yang nyaman dan aman bagi penghuninya. BSD City adalah kota mandiri pertama dan terbesar di Indonesia yang dikembangkan oleh Perseroan. Berbekal pengalaman tersebut, Perseroan bersama Entitas Anak telah mengembangkan kota-kota mandiri lainnya, yaitu Grand Wisata dan Kota Wisata. Alhasil, BSD City telah menjadi salah satu rujukan dalam pengembangan IKN, sementara Grand Wisata juga telah didaulat menjadi The Next New City di timur Jakarta. Perseroan membangun kota mandiri dengan konsep-konsep unik, ramah lingkungan, sesuai dengan selera pasar yang dituju. BSD City memiliki konsep *"A place where you will call home"* agar penghuni dapat tinggal di sana dari lahir hingga masa tuanya. Grand Wisata yang mengusung konsep *"Live, Play, Work"* menciptakan sinergi antara hunian yang indah dan aktivitas bisnis. Sementara tagline Kota Wisata *"Embracing Nature, Better Future"*, menggambarkan pengembangan kawasan hunian modern, dinamis, serta harmonis menyatu dengan alam dengan pertumbuhan pada nilai investasinya. Di kota mandiri Perseroan, penghuni selalu menikmati fasilitas hunian, komersial, hiburan dan layanan public yang lengkap. Infrastruktur kota mandiri dibangun untuk menciptakan keterhubungan, menawarkan penghuninya berbagai alternatif transportasi publik yang nyaman dan memperpendek jarak dan waktu dari dan ke tempat kerja atau studi. Melalui Entitas Anak, Perseroan telah menyelesaikan pembangunan tol Serpong- Balaraja Seksi 1B yang terentang di lokasi BSD City pada tahun 2024. Perseroan terus meningkatkan kualitas pengalaman ini dengan menggandeng rekan bisnis strategis untuk membangun proyek baru, baik di Perseroan dan Entitas Anak.

(b) Residential

Perseroan melayani pasar yang beragam, baik dari sisi geografis, demografis maupun psikografis. Untuk itu, Perseroan mengembangkan desain perumahan yang beragam yang disesuaikan dengan permintaan pasar terkini. Di BSD City, produk-produk residensial Perseroan telah menggambarkan keberagaman yang luas. NavaPark di BSD City, mengedepankan moto “*Higher Living*”, menawarkan hunian mewah bertema resort dengan jumlah unit yang sangat terbatas. Perseroan mengembangkan kawasan Terravia yang berkonsep “*Back to Nature, Enriching Future*” dengan penekanan kepada sustainability. Tahun ini, kawasan Terravia memperkenalkan 3 klaster baru yaitu Terravia Adora, Adora Luxe dan Belova Classic yang semuanya direspon baik oleh pasar. Perseroan juga meluncurkan Tanakayu Vasya dan Trésor di BSD City. Grand City Balikpapan menawarkan beragam jenis pilihan hunian bagi konsumen di kota Balikpapan, dengan kenyamanan akses ke bandara dan nuansa alam. Dekatnya jarak Grand City Balikpapan ke IKN akan berdampak positif bagi pengembangan kawasan ini, sehingga dapat menjadi oasis bagi mereka yang bekerja di IKN. Tahun ini, Grand City meluncurkan Townville, klaster premium pertama dengan pemandangan danau dan *green corridor*. Di Bekasi, Grand Wisata meluncurkan the Kaia di lokasi paling premium, dekat dengan CBD dan pintu tol Jakarta - Cikampek. Desainnya mencerminkan arsitektur modern dengan lanskap alam yang menenangkan. Ruang terbuka, ruang multi fungsi, modern, luxury dan sustainable terus menjadi konsep yang dikembangkan oleh Perseroan untuk merespon permintaan pasar. Sementara itu, fitur-fitur yang meningkatkan keselamatan dan keamanan konsumen menjadi fitur standar di setiap produk Perseroan. Pada tahun ini, produk residential Perseroan ditambahkan dengan Rancamaya Golf Estate, Royal Tajur dan Harvest City melalui akuisisi saham PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM). Rancamaya Golf Estate menghadirkan hunian premium, villa, hotel dan lapangan golf, sementara Royal Tajur menyajikan hunian yang dikelilingi hutan.

(c) Komersial (Commercial)

Produk- produk komersial Perseroan meliputi tanah dan/atau bangunan seperti apartemen, ruko, kios dan pergudangan. Pengembangan produk-produk ini didasarkan kepada identifikasi kebutuhan konsumen yang tinggal di sekeliling area commercial, sehingga memberikan nilai tambah baik kepada penghuni residensial maupun pebisnis. Perseroan juga mengembangkan produk-produk commercial yang mendekat ke area pendidikan. Produk - produk ini menyasar generasi milenial yang bekerja dan belajar di area komersial.

Produk commercial berfungsi hunian ditujukan bagi para konsumen generasi milenial. Semuanya diletakkan di dalam *hype community complex* sehingga dapat menjadi *meeting point* anak muda. Hunian dibangun dengan konsep terhubung atau mengelilingi area-area komersial yang ada. Tahun ini, Perseroan dengan bangga menghadirkan West Village Business Park, Enchante Business Park, Iconic Studio Loft, Cascade Studio Loft, Akasa Promenade dan Northridge Ultimate di BSD City. Semua produk komersial ini dibangun di lokasi yang berdekatan dengan klaster-klaster hunian yang menjadi potensi pasar yang besar bagi pemiliknya atau di lokasi-lokasi strategis lainnya. Kami juga terus meningkatkan daya tarik bagi Apartment yang dikembangkan. Apartment Aerium di Permata Buana kini menjadi apartemen ramah anjing peliharaan pertama di Jakarta Barat yang terus mengundang mitra-mitra strategis seperti klinik hewan dan menjadi tuan rumah bagi berbagai acara-acara hewan.

(d) Manajemen Aset

Perseroan terus mengembangkan produk-produk manajemen asetnya secara organik dan anorganik untuk menjaga stabilitas kinerja. Produk-produk manajemen aset Perseroan terdiri atas 2 (dua) bagian besar yaitu Gedung Perkantoran dan ITC.

(i) Gedung Perkantoran (Office Building)

Gedung perkantoran merupakan salah satu komponen manajemen aset yang penting dalam portofolio produk Perseroan. Oleh karena itu, gedung-gedung ini selalu dirancang secara teliti, agar dapat menawarkan ruang perkantoran yang bernuansa modern dan *state-of-the-art*. Gedung perkantoran senantiasa memiliki lokasi yang strategis untuk meningkatkan daya jualnya. Selain itu, kegiatan penjualan didukung oleh strategi identifikasi dan pendekatan kepada klien potensial yang cermat, guna menjamin pelaksanaan pemasaran yang efektif.

Perseroan juga membangun BSD GOP, kawasan perkantoran hijau pertama di Indonesia dengan total area 25 Ha. BSD GOP merupakan sebuah kawasan GOP pertama di Indonesia yang menganut prinsip *Green District*. Kawasan ini telah memperoleh Sertifikasi *Green Mark District* dari lembaga internasional The Building and Construction Authority (BCA), Singapura. Ini merupakan komitmen Perseroan untuk dapat menjadi percontohan bagi perkantoran yang memadukan aspek ramah lingkungan baik di dalam desainnya maupun perilaku para penghuninya. Produk yang telah dibuat oleh Perseroan mencakup:

- (i) BSD GOP BSD City
- (ii) Bakrie Tower Jakarta
- (iii) Cashbac Jakarta
- (iv) Sinar Mas Land Plaza Jakarta
- (v) Sinarmas MSIG Tower Jakarta
- (vi) Sopo Del Tower Jakarta
- (vii) Sinar Mas Land Plaza Surabaya
- (viii) Sinar Mas Land Plaza Medan

(ii) Intenational Trade Center (ITC)

International Trade Center (ITC) dirancang dan dikelola sebagai bangunan strata-title untuk menciptakan pengalaman berbelanja produk-produk yang beragam. Di era *online* ini, ITC tidak kehilangan relevansinya sebagai penyedia pengalaman berbelanja yang unik. ITC bekerja keras untuk menghadirkan foot traffic ke ITC, yang akan meningkatkan transaksi bagi para tenant. Perseroan mengoptimalkan penggunaan media sosial, situs web dan aplikasi ITC *Privilege* – yaitu aplikasi yang dirancang untuk mengakomodir informasi tenant dan mendorong para pemilik agar tidak asing dengan transaksi digital. Perseroan juga terus bekerjasama dengan berbagai pihak, termasuk dengan Jakarta Experience Board dan jaringan operator hotel agar para pengunjung Jakarta menemukan pengalaman berbelanja yang tak terlupakan. Kerja sama keluar, Perseroan imbangi dengan kerja sama dengan para tenant yang tak kalah kuatnya. Para tenant mendukung program-program kolaborasi ini dengan menyediakan berbagai keuntungan, termasuk diskon, cashback dan merchandise. ITC juga memanfaatkan ruang-ruang yang masih tersedia yang dimiliki sendiri maupun melalui kerja sama dengan tenant untuk menghadirkan kemeriahan. Beberapa di antaranya adalah kafe-kafe yang menyediakan tempat beristirahat dan menunggu, kerja sama dengan anchor tenant baru seperti Hapimart di ITC Cempaka Mas dan urban lifestyle space yang sedang dirancang di ITC Permata Hijau. Produk-produk yang telah dibuat oleh Perseroan mencakup:

- (a) ITC BSD City
- (b) ITC Cempaka Mas Jakarta
- (c) ITC Depok
- (d) ITC Fatmawati Jakarta
- (e) ITC Kuningan Jakarta
- (f) ITC Mangga Dua Jakarta
- (g) ITC Roxy Mas
- (h) ITC Permata Hijau Jakarta
- (i) Mall Ambassador Jakarta
- (j) ITC Surabaya

(e) Retail and Hospitality

Di segmen ini, Perseroan memiliki serta mengelola pusat-pusat perbelanjaan (mall), hotel dan arena rekreasi. Pusat perbelanjaan yang dikembangkan Perseroan terutama di lokasi BSD City, merupakan bagian penting dari Upaya untuk menciptakan kota mandiri yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan penghuninya. Dengan hadirnya fasilitas perbelanjaan yang lengkap, mulai dari retail, kuliner, hingga hiburan, BSD City semakin menyediakan segala sesuatu yang dibutuhkan untuk kualitas hidup tanpa harus keluar dari kawasan tersebut. Pembangunan pusat perbelanjaan ini mencerminkan visi untuk menciptakan sebuah kota yang tidak hanya nyaman untuk tinggal, tetapi juga memiliki ekosistem yang mendukung kehidupan yang seimbang, praktis dan terintegrasi. Dengan begitu, BSD City bukan hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi destinasi yang menawarkan kemudahan dan kenyamanan dalam setiap aspek kehidupan. Perseroan mengelola mal yang menargetkan generasi muda dari kelas menengah,

yang terefleksikan dari pilihan tenant di masing-masing mal. Perseroan juga mengembangkan mal dengan konsep open space seperti The Breeze dan QBig. Konsep mal ini adalah untuk menyediakan ruang publik bagi keluarga muda yang dinamis namun tetap dekat dengan alam dan area hunian. Pada tahun 2024, Perseroan juga kembali merambah pengembangan mall dengan konsep open space, yakni dengan melakukan *soft opening* EASTVARA sebagai *New Lifestyle Commercial Center*, pusat kuliner serta ritel terkemuka di BSD City. Melalui Entitas Anak, Perseroan juga melanjutkan perluasan DP Mall Semarang dan pada Desember 2024 sudah pada tahap topping off. Sebagai lifestyle mall pertama dengan konsep ruang terbuka hijau di Semarang, DP Mall juga akan menghadirkan rooftop garden menarik yang dilengkapi berbagai tanaman dan pohon. Saat ini, DP Mall Expansion telah menarik beberapa tenant baru. Beberapa tenant eksisting juga sedang melakukan renovasi. DP Mall juga telah melakukan penandatanganan kerja sama dengan AEON Supermarket yang akan menjadi AEON pertama di kota Semarang, bahkan di Jawa Tengah. Hotel yang dikembangkan oleh Perseroan saat ini adalah Rooms Inc. Dengan konsep unik, Rooms Inc. terintegrasi dengan mall, menyasar kelompok milenial di lokasi strategis di kota Semarang. Perseroan bekerja sama dengan agen perjalanan serta perusahaan-perusahaan yang memiliki tingkat perjalanan bisnis yang tinggi. Tahun ini, melalui Perseroan ventura bersama, Perseroan juga *topping off* ARTOTEL Living World, yaitu Hotel Butik dengan konsep seni dan gaya hidup yang terintegrasi dengan Living World Kota Wisata, di Kota Wisata Cibubur. Akuisisi SMDM juga menambahkan satu hotel lagi dalam portofolio Perseroan, yaitu R Hotel. Hotel bintang empat ini dilengkapi dengan 138 kamar, 96 meter *lagoon pool*, di atas lahan seluas 700 ha. Perseroan juga mengelola beberapa arena rekreasi yang berada di bawah payung segmen *Retail and Hospitality* ini. Arena rekreasi Perseroan berupaya menawarkan pengalaman rekreasi yang aman, menarik dan selalu baru dengan harga terjangkau bagi keluarga muda. Berbagai kegiatan promosi dilakukan bersama dengan agen online dan sektor perbankan melalui kartu-kartu perbankan.

4. 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 kepemilikan 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.

5. KEUNGGULAN PERSEROAN

a) Jangkauan Wilayah Operasional dan Cadangan Lahan Strategis

Perseroan memiliki keunggulan geografis melalui ekspansi ke berbagai kota besar yang memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional. Hingga saat ini, proyek pengembangan Perseroan telah tersebar di delapan kota utama di Indonesia, yakni Semarang, Surabaya, Medan, Palembang, Balikpapan, Samarinda, dan Makassar. Perseroan juga didukung dengan ketersediaan cadangan lahan yang sangat luas (*landbank*), mencakup sekitar 150 hektar di Palembang, 245 hektar di Samarinda, dan 5 hektar di Makassar. Keberadaan lahan ini memberikan fleksibilitas bagi Perseroan dalam merancang ekspansi proyek jangka panjang serta merespons dinamika pasar properti secara adaptif dan berkelanjutan.

b) Diversifikasi Produk

Perseroan memiliki struktur portofolio produk yang terdiversifikasi secara menyeluruh, mencakup dua sumber pendapatan utama, yaitu:

- 1) Pendapatan penjualan (*development income*) melalui pengembangan kota terpadu, kluster residensial, rumah tapak, ruko, kawasan industri, lahan komersial, dan apartemen; serta
- 2) Pendapatan berulang (*recurring income*) melalui kepemilikan dan pengelolaan gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, superblok, hotel, dan arena rekreasi.

Diversifikasi portofolio produk antara kedua segmen ini memungkinkan Perseroan untuk dapat menyeimbangkan kinerja pertumbuhan dan stabilitas keuangan, mengurangi risiko Perseroan dari penurunan kinerja pada segmen-segmen tertentu dan mengoptimalkan manfaat dari peningkatan dan stabilitas pada segmen lainnya.

c) Salah Satu Proyek Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)

Perseroan melalui Entitas Anak, PT Surya Inter Wisesa telah ditetapkan sebagai suatu Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Edukasi, Teknologi dan Kesehatan Internasional Banten, hal ini mencerminkan keunggulan Perseroan yang memiliki kesiapan untuk mengembangkan suatu kawasan ekonomi khusus yang berlokasi strategis dan memiliki infrastruktur yang memadai di wilayah Banten. Status ini menunjukkan bahwa proyek Perseroan memiliki potensi dalam mempercepat penciptaan lapangan kerja dan pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dalam mendukung Pengembangan ekonomi wilayah dan ekonomi nasional. Pemerintah memberikan dukungan menyeluruh terhadap proyek KEK, termasuk kemudahan perizinan dari tahap perencanaan hingga operasional, serta penyelesaian masalah perizinan dan pengadaan lahan yang sering menjadi tantangan utama dalam pengembangan proyek skala besar.

Sebagai proyek KEK, juga memperoleh potensi dukungan pembiayaan melalui skema kerja sama pemerintah dan badan usaha (KPBU) serta akses terhadap jaminan pemerintah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18. Pemerintah turut memfasilitasi penanganan dampak sosial dan hukum yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek, termasuk keterlibatan Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) dan dukungan anggaran dari pemerintah daerah untuk mengatasi dampak sosial.

d) Akses Infrastruktur dan Transit-Oriented Development (TOD)

Perseroan berfokus untuk dalam mengintegrasikan proyek-proyeknya dengan infrastruktur transportasi nasional dan regional. Salah satunya BSD City memiliki akses langsung ke tol, integrasi dengan KRL, dan dalam pengembangan jaringan LRT dan shuttle bus internal. Pendekatan TOD ini belum sekomprehensif diadopsi oleh banyak pengembang lain.

BSD City dibawah Perseroan berfokus pada pembangunan di bidang pendidikan, biomedical, dan digital. Menurut Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, BSD City telah didukung Kementerian Kesehatan yang telah menerbitkan Surat Rekomendasi untuk Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus di Kawasan BSD City. Perseroan aktif mendorong ekosistem digital dan teknologi, seperti melalui pengembangan Digital Hub di BSD City dan kemitraan dengan berbagai startup, institusi edukasi (seperti Apple Developer Academy dan Monash University), serta perusahaan teknologi besar.

6. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN

Kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan saat ini adalah fluktuasi nilai mata uang asing.

7. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN MODAL KERJA YANG MENIMBULKAN RISIKO KHUSUS

Tidak terdapat kegiatan usaha Perseroan sehubungan dengan modal kerja yang menimbulkan risiko khusus.

8. BESARNYA KETERGANTUNGAN PERSEROAN TERHADAP KONTRAK INDUSTRIAL, KOMERSIAL, ATAU KEUANGAN, TERMASUK KONTRAK DENGAN PEMERINTAH

Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap kontrak industrial, komersial, atau keuangan, termasuk kontrak dengan pemerintah.

VIII. PERPAJAKAN

PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PEMEGANG OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH

Pajak atas penghasilan yang diperoleh dari kepemilikan Obligasi dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah yang diterima atau diperoleh Pemegang Obligasi dan/atau Sukuk Ijarah diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan Peraturan Perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tanggal 2 Februari 2021 Pasal 3 atas penghasilan bunga Obligasi termasuk premium, diskonto, dan imbalan sehubungan dengan jaminan pengembalian utang yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak luar negeri selain bentuk usaha tetap dikenakan tarif pemotongan sebesar 10% atau sesuai dengan tarif berdasarkan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B). Tarif pajak sebagaimana yang dimaksud mulai berlaku setelah 6 (enam) bulan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 (3 Agustus 2021).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 91 Tahun 2021 tanggal 30 Agustus 2021 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Dalam Negeri dan Bentuk Usaha Tetap, penghasilan yang diterima atau diperoleh bagi Wajib Pajak berupa bunga dan diskonto obligasi dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 10% (sepuluh persen) yaitu:

1. Atas bunga dari Obligasi dengan kupon, sebesar jumlah bruto sesuai dengan masa kepemilikan Obligasi;
2. Atas diskonto dari Obligasi dengan kupon, sebesar selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan Obligasi, tidak termasuk bunga berjalan; dan
3. Diskonto dari Obligasi tanpa bunga, sebesar selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan Obligasi.

Pemotongan Pajak Penghasilan yang bersifat final ini dilakukan oleh:

- a. Penerbit Obligasi atau kustodian selaku agen pembayaran yang ditunjuk, atas bunga, dan/atau diskonto yang diterima pemegang Obligasi dengan kupon pada saat jatuh tempo bunga Obligasi, dan diskonto yang diterima pemegang Obligasi tanpa bunga pada saat jatuh tempo Obligasi;
- b. Perusahaan efek, dealer, atau bank, selaku pedagang perantara, atas bunga dan/atau diskonto yang diterima atau diperoleh penjual Obligasi pada saat transaksi; dan/atau
- c. Kustodian atau *subregistry* selaku pihak yang melakukan pencatatan mutasi hak kepemilikan, atas bunga dan diskonto yang diterima penjual Obligasi dalam hal transaksi penjualan dilakukan secara langsung tanpa melalui perantara dan pembeli Obligasi bukan pihak yang ditunjuk sebagai pemotong sebagaimana dimaksud dalam huruf b.

Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 91 Tahun 2021, bagi Wajib Pajak Dalam Negeri dan Bentuk Usaha Tetap yang berupa:

- Bank yang didirikan di Indonesia atau cabang bank luar negeri di Indonesia;
- Dana Pensiun yang pendirian/pembentukannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan atau telah mendapatkan izin dari OJK dan memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) huruf h Undang-Undang Pajak Penghasilan dan peraturan pelaksanaannya; tidak dikenakan pemotongan Pajak Final atas bunga Obligasi.

PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Perseroan memiliki kewajiban perpajakan sebagai Wajib Pajak dan Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

CALON PEMBELI OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PENERIMAAN BUNGA, CICILAN IMBALAN IJARAH, PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN ATAU PENGALIHAN DENGAN CARA LAIN ATAS OBLIGASI DAN SUKUK IJARAH YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

IX. 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). 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 Penjamin 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.

Metode Penentuan Tingkat Bunga dan Cicilan Imbalan Ijarah

Tingkat Bunga Obligasi dan Cicilan Imbalan Ijarah, ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah dengan mempertimbangkan beberapa faktor dan parameter, yaitu hasil penawaran awal (*bookbuilding*), kondisi pasar, *benchmark* kepada Obligasi dan Sukuk Ijarah Pemerintah yang disesuaikan dengan waktu jatuh tempo masing-masing seri Obligasi dan Sukuk Ijarah, serta *risk premium* yang disesuaikan dengan masing-masing pemeringkatan Obligasi dan Sukuk Ijarah.

X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Wali Amanat : **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

Nomor STTD : No. 21/PM/STTD-WA/2005 tanggal 26 Agustus 2005
atas nama PT Bank KB Indonesia Tbk

Keanggotaan : Anggota Asosiasi Wali Amanat Indonesia (AWAI)
Asosiasi

Pedoman Kerja : Pedoman kerja yang digunakan oleh Wali Amanat
mengikuti ketentuan yang diatur dalam Perjanjian
Perwaliamanatan dan Undang-Undang Pasar Modal
serta peraturan yang berkaitan dengan tugas Wali
Amanat.

Surat Penunjukan: 029/IR-CS/BS/III/2025 tanggal 27 Maret 2025

Tugas Pokok : Mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan Sukuk
Ijarah baik di dalam maupun di luar pengadilan
mengenai pelaksanaan hak-hak Pemegang Obligasi
dan Sukuk Ijarah sesuai dengan syarat-syarat Obligasi
dan Sukuk Ijarah serta pengelolaan jaminan fidusia
untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan Sukuk
Ijarah, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan
yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan
serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 19/2020, PT Bank KB Indonesia Tbk. selaku Wali Amanat Obligasi dan Sukuk Ijarah saat ini dan selama menjadi Wali Amanat Obligasi dan Sukuk Ijarah yang diterbitkan Perseroan, tidak akan:

1. Mempunyai hubungan kredit kepada Perseroan dalam jumlah melebihi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 19/2020.
2. Merangkap menjadi penanggung dan/atau pemberi agunan dalam penerbitan Efek bersifat utang, Sukuk, dan/atau kewajiban Perseroan dan menjadi Wali Amanat dari pemegang Efek yang diterbitkan oleh Perseroan.
3. Menerima dan meminta pelunasan terlebih dahulu atas kewajiban Perseroan kepada Wali Amanat selaku kreditur dalam hal Perseroan mengalami kesulitan keuangan, berdasarkan pertimbangan Wali Amanat, sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada pemegang Efek bersifat utang, dimana pelaksanaannya tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Konsultan Hukum: PwC Legal Indonesia

WTC3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29 - 31
+62 21 50992901 / 31192901
+62 21 52905555 / 52905050

Partner yang Bertanggung Jawab : Danar Respati Sunartoputra

Nomor STTD : STTD.KH-478/PM.223/2022 tanggal 7 November 2022

Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 202210, berlaku sampai dengan tanggal 31 Juli 2025

Pedoman Kerja : Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.

Surat Penunjukan : Surat Penunjukan Sebagai Konsultan Hukum No. Ref.: 008/DRS-AP/EL/XI.25 tanggal 28 November 2025.

Tugas Pokok : Memberikan Pendapat Hukum mengenai Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah ini. Konsultan Hukum melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan tersebut telah dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang dimuat dalam Informasi Tambahan. Tugas lainnya adalah meneliti informasi yang dimuat dalam Informasi Tambahan sepanjang menyangkut segi hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

Notaris : Syarifudin, S.H.

Jl. Pulau Putri Raya, Ruko Lake Shop No. 35
Modernland – Kota Tangerang, Banten
021 5529289

Nomor STTD : STTD.N-172/PM.223/2019 tanggal 23 Januari 2024

Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 276819740709

Pedoman Kerja : Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

Surat Penunjukan : 001/PJ/XI/2025 tanggal 13 November 2025

Tugas Pokok : Membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum Obligasi dan Sukuk Ijarah, antara lain Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Sukuk Ijarah, Pengakuan Utang Obligasi dan Sukuk Ijarah, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Sukuk Ijarah, serta akta-akta perubahannya.

Tim Ahli Syariah :

- Ketua :** Ah. Azharuddin Lathif M.Ag., M.H.
- Anggota :** Awang Muda Satria LC, MIRKH
- Izin ASPM :**
 - Izin ASPM No. KEP-13/PM.223/PJ-ASPM/2021 (Ah. Azharuddin Lathif M.Ag., M.H.) tertanggal 18 Mei 2021.
 - Izin ASPM No: KEP-02/PM.02/PJ-ASPM/2023 (Awang Muda Satria LC, MIRKH) tertanggal 8 Februari 2023.
- Pedoman Kerja :** Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dan peraturan perundang-undangan terkait Pasar Modal Syariah
- Surat Penunjukan :** No. 142/IR-CS/BSI/XI/2025 tanggal 12 November 2025
- Tugas Pokok :** Memberikan nasihat dan mengawasi pelaksanaan penerapan Prinsip Syariah dalam penerbitan sukuk serta memberikan pernyataan kesesuaian syariah atas Sukuk Ijarah yang diterbitkan, sebagai pemenuhan POJK No. 3/2018 Tentang Perubahan Atas POJK No. 18/2015 Tentang Penerbitan dan Persyaratan Sukuk.

Perusahaan : PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO)

Pemeringkat Efek Equity Tower Lantai 30
Sudirman Central Business District, Lot.90

No. SIUP : KEP-39/PM-PI/1994 tanggal 13 Agustus 1994

Pedoman Kerja : Kode etik PEFINDO mengacu pada Code of Conduct Fundamentals for Credit Rating Agencies (IPSCP Code) yang diterbitkan oleh International Organization of Securities Commissions (“IOSCO”). Anggota-anggota IOSCO adalah otoritas Pasar Modal lebih dari 100 negara. Kode etik dan praktek terbaik diadopsi dari Association of Credit Rating Agencies ini Asia (“ACRAA”). ACRAA adalah asosiasi yang didirikan oleh Asian credit rating

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

XI. KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT

Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, telah ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah antara Perseroan dengan PT Bank KB Indonesia Tbk selaku Wali Amanat. Dengan demikian, yang berhak sebagai Wali Amanat atau badan yang diberi kepercayaan untuk mewakili kepentingan dan bertindak untuk dan atas nama Pemegang Obligasi dan Sukuk Ijarah dalam rangka Penawaran Umum ini adalah PT Bank KB Indonesia Tbk. (selanjutnya disebut sebagai “**KB Bank**”) yang telah terdaftar di OJK berdasarkan Surat No. 21/STTD-WA/PM/2005 tanggal 26 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam).

Berdasarkan:

1. Surat pernyataan No. 29712/CMSF/XI/2025 tanggal 28 November 2025, Wali Amanat menyatakan selama menjadi Wali Amanat sebagaimana diatur dalam POJK No. 19/2020 :
 - Tidak mempunyai hubungan kredit dan/atau pembiayaan dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk yang diwaliamanati;
 - Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan; dan
 - Telah melakukan *due diligence* terhadap Perseroan sehubungan dengan rencana penerbitan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, sebagaimana diatur dalam POJK No. 20/2020.
2. Surat pernyataan No. 29711/CMSF/XI/2025 tanggal 28 November 2025, Wali Amanat menyatakan selama menjadi Wali Amanat sebagaimana diatur dalam POJK No. 19/2020 :
 - Tidak mempunyai hubungan kredit dan/atau pembiayaan dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk yang diwaliamanati;
 - Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan; dan
 - Telah melakukan *due diligence* terhadap Perseroan sehubungan dengan rencana penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, sebagaimana diatur dalam POJK No. 20/2020.
3. Surat pernyataan No. 29721/CMSF/XI/2025 tanggal 28 November 2025, Wali Amanat menyatakan selama menjadi Wali Amanat sebagaimana diatur dalam POJK No. 19/2020, Wali Amanat mempunyai 1 (satu) orang penanggung jawab kegiatan pasar modal syariah yang memiliki pengetahuan dan/atau pengalaman di bidang keuangan syariah.

UMUM

PT Bank KB Indonesia Tbk (“**KB Bank**”) pada awalnya didirikan sebagai bank dengan badan hukum Koperasi pada tanggal 10 Juli 1970 dengan nama Bank Umum Koperasi Indonesia (disingkat Bukopin), didirikan dengan Akta Pendirian Bank Umum Koperasi Indonesia tanggal 21 April 1970 yang telah disahkan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Koperasi Tentang Pengesahan Koperasi Sebagai Badan Hukum No.013/Dirdjen/Kop/70 tanggal 10 Juli 1970 dan telah didaftarkan dalam Daftar Umum Direktorat Jenderal Koperasi No. 8251 tanggal 10 Juli 1970.

Pada tahun 1993, KB Bank telah mengubah status badan hukumnya dari semula berbentuk koperasi menjadi perseroan terbatas dengan nama PT Bank Bukopin, berdasarkan Akta Pendirian No. 126 tanggal 25 Februari 1993 yang diperbaiki dengan Akta Pembetulan No. 118 tanggal 28 Mei 1993, keduanya dibuat di hadapan, Muhani Salim, S.H., Notaris di Jakarta, berdasarkan mana KB Bank memasukkan seluruh aset dan kewajiban yang tercatat dalam neraca bank sampai dengan tanggal 31 Desember 1992 sebagai setoran modal dari para pendiri Perseroan. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5332.HT.01.01.TH.93 tanggal 29 Juni 1993, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 542/A.PT/HKM/1993/ PN.JAK.SEL tanggal 1 Juli 1993, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 64 tanggal 10 Agustus 1993, Tambahan No. 3633.

Pada tanggal 10 Juli 2006, KB Bank melakukan Penawaran Umum Saham Perdana dengan mencatatkan 5.568.852.493 Saham Kelas B pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang menjadi Bursa Efek Indonesia/BEI) yang merupakan 99% dari seluruh jumlah modal ditempatkan dan disetor.

Anggaran dasar KB Bank telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan Anggaran Dasar dinyatakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 41 tanggal 28 Mei 2015 dibuat di hadapan Notaris Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., Notaris di Jakarta yaitu sehubungan dengan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan POJK No.32/2014 dan POJK No.33/2014. Perubahan ini telah diterima oleh Menkum Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0940815 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas No. AHU-3518222. AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 12 Juni 2015. Perubahan terakhir dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 115 tanggal 26 Juni 2025 dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta.

Per 30 September 2025, saham KB Bank dimiliki oleh Kookmin Bank Co. Ltd sebesar 66.88%, STIC Eugene Star Holding INC sebesar 16.98 % dan Pemegang saham lainnya dengan pemilikan dibawah 5% sebesar 16.14%.

Dari waktu ke waktu, KB Bank terus memperbaiki dan menyempurnakan *business process* dan layanan kepada nasabah. Peningkatan kualitas sumber daya manusia terus dilakukan dengan melakukan berbagai pelatihan dan pendidikan. KB Bank juga terus meningkatkan dukungan teknologi informasi dalam rangka memberikan layanan yang lebih baik kepada nasabahnya. Dalam operasionalnya, KB Bank juga selalu mengedepankan sistem pengelolaan risiko yang optimal, serta penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik dan benar.

Agar semakin memudahkan nasabah, Perseroan juga menjalin kerjasama dengan bank-bank dan Lembaga lainnya, sehingga pemegang Kartu KB Bank dapat melakukan berbagai aktivitas perbankan di hampir seluruh ATM bank apapun di Indonesia.

Perseroan juga memiliki dua anak perusahaan, yaitu PT Bank KB Bukopin Syariah dan PT KB Bukopin Finance, dengan hasil usaha yang dikonsolidasikan ke dalam Laporan Keuangan KB Bank . PT Bukopin KB Finance (d/h PT Indo Trans Buana Multi Finance) didirikan pada tanggal 11 Maret 1983, merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan sewa guna usaha dan multifinance. Sedangkan Bank KB Bank Syariah (d/h PT Bank Persyarikatan Indonesia), didirikan pada tanggal 29 Juli 1990 yang bergerak di bidang perbankan berbasis syariah.

Untuk mengantisipasi evolusi bisnis di sektor perbankan, Perseroan terus melakukan transformasi dan inovasi menuju perusahaan jasa keuangan terintegrasi berbasis teknologi digital dengan mendukung percepatan ekosistem StartUp di Indonesia. KB Bank menginisiasi program pembinaan dan edukasi calon pendiri *StartUp* di bidang *fintech* melalui kolaborasi dalam bentuk BNV (Bukopin Innovation Labs).

Melalui struktur permodalan yang terus diperkokoh sejalan dengan perkembangan usahanya, penanganan pengendalian risiko dan pengawasan intern yang terus ditingkatkan, pengembangan produk dan jasa perbankan yang inovatif dan sesuai dengan kebutuhan pasar, pengembangan sumber daya manusia secara berkesinambungan, serta peningkatan mutu pelayanan sehingga memenuhi harapan nasabah, KB Bank siap meraih pertumbuhan jangka panjang yang berkelanjutan.

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM WALI AMANAT

Struktur permodalan dan Susunan Pemegang Saham KB Bank berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 115 tanggal 26 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom per tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Saham Kelas A Rp10.000 per saham Nilai Nominal Saham Kelas B Rp100 per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar			
Saham Kelas A	21.337.978	213.379.780.000	0,01
Saham Kelas B	207.866.202.200	20.786.620.220.000	99,99
Jumlah Modal Dasar	207.887.540.178	21.000.000.000.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Saham Kelas A	21.337.978	213.379.780.000	
1. Pemegang saham lainnya dengan kepemilikan dibawah 5%	21.337.978	213.379.780.000	0,01
Saham Kelas B	187.866.201.892	18.786.620.189.200	
1. Kookmin Bank Co., Ltd.	125.655.736.951	12.565.573.695.100	66,88
2. STIC Eugene Star Holding Inc.	31.900.000.000	3.190.000.000.000	16,98
3. Pemegang saham lainnya dengan kepemilikan dibawah 5%	30.310.464.941	3.031.046.494.100	16,14
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	187.887.539.870	18.788.753.987.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel:	20.000.000.308	2.000.000.030.800	-

PENGURUS DAN PENGAWASAN

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi KB Bank berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 17 tanggal 8 Oktober 2025, yang dibuat di hadapan Dini Lastari Siburian, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, susunan terkini Direksi dan Dewan Komisaris KB Bank adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	: Kunardy Darma, Lie
Direktur	: Robby Mondong
Direktur	: Dodi Widjajanto
Direktur	: Henry Sawali
Direktur	: Jung Ho Han
Direktur	: Janghyuk Im
Direktur	: Widodo Suryadi*

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Jerry Marmen
Wakil Komisaris Utama	: Senghyup Shin
Komisaris Independen	: Stephen Liesty
Komisaris Independen	: Hae Wang Lee

**) Dengan ketentuan bahwa Tuan Widodo Suryadi terhitung efektif sejak ditetapkan oleh Perseroan setelah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam Otoritas Jasa Keuangan POJK Nomor 27/POJK03/2016 tentang Penilaian Kemampuan dan Kepatutan Bagi Pihak Utama Lembaga Jasa Keuangan, dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.*

KEGIATAN USAHA

Kegiatan usaha KB Bank mencakup 3 (tiga) besar layanan yaitu Kredit, Dana dan produk/layanan yang menghasilkan Fee Based Income (FBI). Kegiatan usaha Kredit terbagi atas Segmen Retail (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) dan Konsumer) dan Segmen Komersial. Untuk kegiatan usaha Dana meliputi Segmen Retail dan Komersial. Produk/Layanan yang menghasilkan FBI dilakukan oleh unit bisnis Retail, International Banking, Treasury, Kartu Kredit dan unit Layanan/Operasional. Semua kegiatan usaha KB Bank ini disiapkan dalam rangka untuk melayani kebutuhan nasabah dan dalam rangka pelaksanaan visi dan misi KB Bank. Gambaran atas kegiatan usaha KB Bank tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

a) KREDIT

Kredit Retail

KB Bank mengandalkan Kredit Retail sebagai penggerak dalam kegiatan usaha KB Bank yang terdiri dari kredit UMKM dan Kredit Konsumer. Komposisi Kredit Retail ini terus mengalami pertumbuhan sebagai upaya penyeimbangan penyaluran kredit kepada debitur besar. Pola penyaluran berfokus pada kredit dengan ATMR/capital charge rendah serta segmen bisnis unggulan yang memiliki kinerja

dan prospek yang baik, serta memiliki hubungan kerja yang berkesinambungan, dengan penguatan proses bisnis internal yaitu melalui pemisahan fungsi sales sebagai first line of defense dan analisis kredit sebagai fungsi second line guna meningkatkan kualitas penyaluran kredit disamping proses bisnis yang cepat dan perangkat kredit yang mumpuni dengan penerapan *centralized credit process* sehingga Bank dapat menjaga pertumbuhan kredit yang berkualitas dan prudent.

Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)

KB Bank senantiasa meningkatkan kemudahan akses pelayanan perbankan bagi UMKM guna pengembangan usaha mereka melalui Aliansi Strategis yang dimiliki KB Bank dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, Koperasi, dan Swasta. Kegiatan Aliansi Strategis diharapkan mampu lebih mengoptimalkan hubungan antara UMKM dengan KB Bank melalui perantara pihak ketiga, antara lain dengan melakukan pembiayaan *supply chain* di sektor yang dibiayai oleh segmen *wholesale*, seperti otomotif, manufaktur dan segmen yang terkait dengan Korean Company yang beroperasi di Indonesia. KB Bank juga ikut serta sebagai bank pelaksana dalam program-program pemberdayaan UKM yang dicanangkan oleh Pemerintah seperti program Kredit Usaha Rakyat (KUR). Selain itu kegiatan pembiayaan yang dilakukan berdasarkan pendekatan *Business to Business (B2B)* yang bertujuan untuk memudahkan dalam menjual produk-produk mikro sesuai dengan kebutuhan nasabah di berbagai daerah melalui mitra koperasi atau *swamitra*. Dalam upaya meningkatkan daya saing produk kredit pada Koperasi/Asosiasi/Paguyuban pasar yang diperuntukan kepada anggota yang bergerak pada bidang usaha produktif khususnya segmen usaha mikro maka *Swamitra Baru* menjadi produk unggulan disegmen mikro. *Swamitra Baru* adalah program penyaluran kredit secara langsung kepada Anggota Koperasi/Asosiasi/ Paguyuban pedagang pasar dimana antara Bank dan Koperasi/Asosiasi/Paguyuban pedagang pasar melakukan kemitraan atau kerjasama saling menguntungkan untuk mendukung pengembangan usaha anggota. Dalam pengembangan produk kredit UMKM Bank juga fokus untuk menyediakan produk yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar *Supply Chain Financing*.

Retail

Kredit Retail lebih difokuskan kepada pembiayaan dengan sumber pengembalian dari *fixed income* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah seperti rumah dan kendaraan. Kegiatan bisnis konsumen ini difokuskan pada 3 produk yaitu Produk Kredit Pensiun, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Mobil (KPM) melalui kerjasama *joint financing* dengan Perusahaan Anak maupun perusahaan pembiayaan yang telah memenuhi kriteria Bank. Proses bisnis untuk kredit konsumen ini menggunakan sistem SIKM sebagai jaminan percepatan dan kehandalan pelayanan atas permohonan kredit pensiun. Dalam kredit konsumen ini juga terdapat kegiatan yang berhubungan dengan bisnis Kartu Kredit sebagai upaya pelayanan untuk kemudahan transaksi di era digital. Selain itu, pembiayaan konsumen juga fokus pada *payroll loan*, Kredit Masa Pra Pensiun dan Kredit Pensiunan.

Kredit Komersial/Wholesale

Kredit Komersial bagi KB Bank berfungsi sebagai penyeimbang atas kredit retail. Kredit Komersial difokuskan kepada debitur besar yang memiliki *track record clean and clear* serta mampu memberikan kontribusi positif bagi KB Bank. Kredit Komersial ini fokus pada kredit modal kerja dan investasi untuk sektor-sektor usaha sesuai dengan *risk appetite* Bank. Dengan masuknya KB Kookmin Bank sebagai pemegang saham pengendali, segmen *wholesale* saat ini juga fokus pada akuisisi Korean Company yang telah memiliki hubungan bisnis di Korea dan saat ini telah memiliki jaringan di Indonesia. Perusahaan-perusahaan ini akan menjadi *anchor company* untuk menciptakan sinergi *supply chain* dan *cross selling* untuk segmen retail.

i) DANA

Dana Retail

Target utama dari kegiatan usaha funding konsumen adalah melakukan peningkatan pengelolaan kepada nasabah *mass*, *mass affluent* dan *affluent*, menciptakan struktur dana dengan komposisi dana murah yang stabil, meningkatkan keterikatan nasabah melalui program *cross selling* yang terdiri dari produk dana, produk kredit konsumtif, *Wealth Management* dan layanan perbankan digital serta melakukan kerjasama bisnis dengan Perusahaan asuransi melalui pemasaran produk *wealth management* dalam rangka meningkatkan pertumbuhan *feebased income non core*. Kerjasama dengan

perusahaan asuransi juga sebagai salah satu strategi resiprokal KB Bank untuk meningkatkan dana pihak ketiga. Kegiatan bisnis funding konsumen juga didukung oleh program-program pemasaran yang dikemas dalam sebuah perencanaan komunikasi pemasaran yang terpadu yang tidak hanya bertujuan penjualan produk namun juga berdampak positif untuk membangun citra KB Bank. Sedangkan target utama dari kegiatan usaha funding UMKM adalah meningkatkan pengelolaan Nasabah Badan Usaha dari hulu (Kantor Pusat) ke hilir (anak Perusahaan) baik melalui kerjasama bisnis ataupun pengelolaan dana murah serta meningkatkan pertumbuhan DPK dengan memfokuskan penjualan produk dana yang berbasis CASA. Sebagai jawaban KB Bank atas perubahan pola transaksi dari konvensional menuju era digital saat ini maka telah disiapkan produk DPK digital yang menjadi unggulan KB Bank yaitu tabungan digital KB Star.

Dana Komersial

Bisnis Dana Komersial diharapkan menjadi salah satu penopang peningkatan sumber dana KB Bank. Bisnis dana komersial memiliki target market utama pada dana perusahaan-perusahaan pemerintah pusat (seperti dana Badan Layanan Umum dibawah Kementerian), pemerintah daerah, BUMN dan Swasta nasional. Selain target market tersebut saat ini KB Bank memiliki target pasar yang potensial untuk meningkatkan dana pihak ketiga komersial melalui Indo-Korean Business. Produk dan layanan dana umumnya berbentuk giro dan deposito dan dikemas dalam sebuah layanan yang terintegrasi seperti KBstarbiz.

Fee Based Income

Kegiatan FBI KB Bank bersumber dari aktivitas core dan non core KB Bank seperti public services, treasury, trade finance, bank garansi, KBstarbiz, fee kartu kredit, jasa kustodian, jasa manajemen pengelolaan & IT Swamitra dan public utilities. Bank Garansi menjadi sumber FBI lainnya yang merupakan hasil sinergi dengan pemilik proyek (bouwheer) baik dalam aktivitas regular maupun yang bersifat khusus di akhir tahun. Peningkatan FBI dilakukan melalui penambahan mitra kerjasama dalam kegiatan bancassurance, peluncuran produk berbasis digital (tabungan KB Star), peningkatan kegiatan trade finance melalui program value chain dan cross selling dengan melakukan bundling produk kredit Modal Kerja (On Off System). Untuk kedepannya, KB Bank berharap layanan produk ini juga bisa memberikan kontribusi positif untuk peningkatan fee-based income KB Bank.

Perijinan KB Bank untuk jasa/pelayanan Wali Amanat diperoleh dari Menteri Keuangan Republik Indonesia serta terdaftar di OJK d/h Bapepam-LK No.21/PM/STTD-WA/2005 tanggal 26 Agustus 2005 (26-08-2005) sesuai dengan Undang-Undang Pasar Modal.

KB Bank telah berhasil melaksanakan kepercayaan untuk bertindak sebagai Wali Amanat serta berbagai pelayanan lain seperti Agen Pemantau, Agen Jaminan dan Agen Pembayaran. Saat ini, KB Bank telah berperan aktif sebagai Wali Amanat pada 217 (dua ratus tujuh belas) penerbitan Obligasi dan MTN di pasar modal Indonesia. Per 31 Desember 2024, PT Bank KB Indonesia Tbk telah mewaliamanati sekitar Rp.78 Triliun outstanding Obligasi dan MTN.

PERIZINAN

- a. Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. Kep-078/DDK/II/3/1971 tanggal 16 Maret 1971 mengenai Izin Usaha Bank Umum PT Bank KB Indonesia Tbk.
- b. Surat Menteri Keuangan No, S-1382/MK.17/1993 tanggal 28 Agustus 1993 perihal Perubahan bentuk hukum dan perubahan nama Bank Umum Koperasi Indonesia menjadi PT Bank KB Indonesia Tbk.
- c. Akta Pendirian No. 126 tanggal 25 Februari 1993 dan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-5332.HT.01.01.TH.93 tanggal 29 Juni 1993.
- d. Surat Tanda Terdaftar dari Bapepam dan LK sebagai Wali Amanat PT Bank KB Indonesia Tbk No. 21/ PM/STTD-WA/2005 tanggal 26 Agustus 2005.
- e. Tanda Daftar Perusahaan Terbatas (TDP) No. 09.03.1.64.28874 berlaku tanggal 8 Agustus 2017 berlaku sampai dengan 23 September 2022.
- f. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Penunjukan PT Bank KB Indonesia menjadi Bank Devisa No. 29/135/KEP/DIR tanggal 2 Desember 1996.

TUGAS POKOK WALI AMANAT

Sesuai dengan Pasal 51 UUPM dan POJK 19/2020, dan kemudian ditegaskan dalam Perjanjian Perwaliamanatan, tugas pokok Wali Amanat adalah mewakili kepentingan Pemegang Obligasi baik di dalam maupun di luar pengadilan dalam melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan kepentingan Pemegang Obligasi dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia khususnya peraturan di bidang pasar modal. Tugas pokok dan tanggung jawab mewakili kepentingan Pemegang Obligasi mulai berlaku efektif pada saat Obligasi telah didistribusikan kepada Pemegang Obligasi.

PENUNJUKAN, PENGGANTIAN DAN BERAKHIRNYA TUGAS WALI AMANAT

Berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, ketentuan mengenai penunjukan, penggantian, dan berakhirnya tugas Wali Amanat, paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Penunjukan Wali Amanat untuk pertama kalinya dilakukan oleh Perseroan;
- b. Penggantian Wali Amanat dilakukan dengan alasan sebagai berikut:
 - i) Wali Amanat tidak lagi memenuhi ketentuan untuk menjalankan fungsi sebagai Wali Amanat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - ii) Izin usaha Bank Umum yang melakukan kegiatan sebagai Wali Amanat dicabut
 - iii) pembatalan surat tanda terdaftar atau pembekuan kegiatan usaha Wali Amanat
 - iv) Wali Amanat dinyatakan pailit oleh badan peradilan yang berwenang atau dibekukan operasinya dan/atau kegiatan usahanya oleh pihak yang berwenang;
 - v) Wali Amanat tidak dapat melaksanakan kewajibannya;
 - vi) Wali Amanat melanggar ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan
 - vii) atas permintaan para Pemegang Obligasi dan/atau Sukuk
 - viii) timbulnya hubungan Afiliasi antara Wali Amanat dengan Perseroan setelah penunjukan Wali Amanat, kecuali hubungan Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal oleh Pemerintah
 - ix) timbulnya hubungan kredit pembiayaan yang melampaui jumlah sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Bank Umum yang melakukan kegiatan sebagai Wali Amanat; atau
 - x) diberhentikan oleh RUPO dan/atau RUPSI atas permintaan para Pemegang Obligasi dan/atau Sukuk sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan
 - xi) Atas permintaan Wali Amanat, dalam hal Wali Amanat mengundurkan diri atau Perseroan tidak membayar imbalan jasa Wali Amanat sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan/atau setelah Wali Amanat mengajukan permintaan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Perseroan
- c. Apabila telah Berakhirnya tugas, kewajiban, dan tanggung jawab Wali Amanat adalah pada saat:
 - Obligasi telah dipenuhi kewajibannya baik nilai pokok Obligasi, Sisa Imbalan Ijarah, bunga Obligasi, Cicilan Imbalan Ijarah, termasuk Kompensasi denda dan Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada) dan Wali Amanat telah menerima laporan pemenuhan kewajiban Perseroan dari Agen Pembayaran atau Perseroan;
 - Tanggal tertentu yang telah disepakati dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi setelah tanggal jatuh tempo pokok Obligasi;
 - Setelah diangkatnya Wali Amanat baru.

LAPORAN KEUANGAN WALI AMANAT

Tabel-tabel di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting KB Bank per tanggal 30 September 2025 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah disusun dan disajikan oleh PT Bank KB Indonesia Tbk ("KB Bank") dengan opini wajar dalam laporannya tanggal 31 Oktober 2025 yang ditandatangani oleh Kunardy Darma, Lie Han dan Jang Hyuk Im.

Laporan Posisi Keuangan

KETERANGAN	(dalam jutaan Rupiah)		
	30 September 2025	31 Desember 2024	2023
ASET			
Kas	345.722	369.083	289.184
Giro pada Bank Indonesia	1.332.112	2.672.478	3.205.619
Giro pada bank lain			
Pihak berelasi	4.687	10.585	6.377
Pihak ketiga	2.061.234	386.552	336.504
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(300)	(300)	(300)
Giro pada bank lain - neto	2.065.621	396.837	342.581
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain			
Pihak ketiga	7.578.027	2.798.303	2.133.567
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain - neto	7.578.027	2.798.303	2.133.567
Surat-surat berharga			
Diperdagangkan/Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	7.678.964	7.467.153	5.322.930
Tersedia untuk dijual/Diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	20.755	4.345.452	3.067.387
Dimiliki hingga jatuh tempo/Diukur pada biaya perolehan diamortisasi			
Pihak berelasi	105.000	105.000	
Pihak ketiga	10.444.330	9.849.506	
	18.249.049	21.767.111	17.536.249
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.548)	(280)	(109)
Surat-surat berharga - neto	18.247.501	21.766.831	17.536.140
Surat-surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali - neto	132.609	-	2.572.152
Tagihan derivatif	30.034	12.054	3.040
Kredit yang diberikan dan pembiayaan/piutang syariah			
Pihak berelasi	531.857	339.983	640.645
Pihak ketiga	500.201.157	47.187.503	48.777.970
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.905.028)	(2.992.197)	(3.582.834)
Kredit yang diberikan dan pembiayaan/piutang syariah - neto	47.827.734	44.535.289	45.835.782
Tagihan akseptasi	4.128	84.279	132.577
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(64)	(1.200)	(1.613)
Tagihan akseptasi - neto	4.064	83.079	130.964
Penyertaan saham	15	15	15
Aset tetap dan aset hak guna	4.913.457	4.776.998	4.646.734
Dikurangi: Akumulasi penyusutan	(1.524.071)	(1.456.694)	(1.413.059)
Aset tetap dan aset hak guna - neto	3.389.386	3.320.304	3.233.675
Aset pajak tangguhan - neto	1.168.922	1.258.561	2.670.543
Aset tak berwujud	652.762	636.119	635.815
Dikurangi: Akumulasi amortisasi dan penurunan nilai	(376.991)	(365.312)	(350.230)
Aset tak berwujud - neto	275.771	270.807	285.585
Aset lain-lain - neto	6.931.333	5.591.657	6.068.453
JUMLAH ASET	89.328.851	83.075.298	84.307.300
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas segera	649.680	401.263	431.402
Simpanan dari nasabah			
Giro			
Pihak berelasi	2.420	3.203	9.094
Pihak ketiga	10.060.356	6.286.045	3.168.554
Tabungan			
Pihak berelasi	12.750	45.260	18.491
Pihak ketiga	5.736.228	6.870.242	6.854.693
Deposito berjangka			
Pihak berelasi	32.824	42.412	40.311
Pihak ketiga	38.030.312	33.345.996	34.698.000
Simpanan dari bank lain			
Pihak berelasi	1.709.158	2.710.649	7.699.413
Pihak ketiga	766.348	170.537	187.308
Surat-surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali - neto	435.512	3.739.878	219.631

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2025	2024	2023
Liabilitas derivatif	2.709	3.641	808
Liabilitas akseptasi	4.128	84.279	132.577
Pinjaman yang diterima			
Pihak berelasi	3.000.000	6.557.175	6.544.886
Pihak ketiga	10.231.248	7.363.469	5.159.606
Surat berharga yang diterbitkan	8.498.894	5.790.158	3.397.588
Utang pajak	53.432	60.903	64.635
Liabilitas lain-lain	1.837.987	1.638.402	1.570.140
JUMLAH LIABILITAS	81.063.986	75.113.512	70.197.137

EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK

Modal ditempatkan dan disetor penuh	19.000.000	19.000.000	19.000.000
Tambahan modal disetor	8.225.767	8.225.767	8.225.767
Surplus revaluasi aset	1.816.965	1.816.965	1.603.893
Keuntungan/(kerugian) yang belum direalisasi atas surat-surat berharga dalam kelompok tersedia untuk dijual dan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain - setelah pajak tangguhan	277	(14.149)	7.563
Saldo laba	(20.753.036)	(21.041.182)	(14.700.914)
	8.289.973	7.987.401	14.136.309
Kepentingan non-pengendali	(25.108)	(25.615)	(26.146)
JUMLAH EKUITAS	8.264.865	7.961.786	14.110.163
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	89.328.851	83.075.298	84.307.300

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2025		31 Desember	
	2025	2024	2024	2023
PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL				
Pendapatan bunga dan syariah				
Pendapatan bunga	3.671.041	3.733.251	4.931.273	4.374.694
Pendapatan syariah	411.280	389.518	522.826	486.942
Total pendapatan bunga dan syariah	4.082.321	4.122.769	5.454.099	4.861.636
Beban bunga dan syariah				
Beban bunga	(2.906.074)	(2.942.654)	(3.965.208)	(3.746.710)
Beban syariah	(275.357)	(245.495)	(336.166)	(306.044)
Total beban bunga dan syariah	(3.181.431)	(3.188.149)	(4.301.374)	(4.052.754)
Pendapatan bunga dan syariah - neto	900.890	934.620	1.152.725	808.882
Pendapatan operasional lainnya				
Provisi dan komisi lainnya	180.376	180.730	229.948	333.732
Keuntungan atas penjualan surat-surat berharga - neto	24.884	(561)	1.586	(8.899)
Keuntungan selisih kurs - neto	(56.641)	48.421	40.476	29.265
Lain-lain	91.895	58.273	78.036	102.429
Total pendapatan operasional lainnya	240.514	286.863	350.046	456.527
Pembalikan/(Beban) penyisihan kerugian				
penurunan nilai atas aset keuangan - neto	(1.536)	(3.067.386)	(3.452.900)	(5.537.792)
Keuntungan (kerugian) transaksi mata uang asing - neto	142.909	(1.675)	6.180	5.235
Pemulihan (beban) estimasi kerugian atas komitmen dan kontinjensi - bersih	(17.625)	6.140	5.385	1.999
Beban penyisihan kerugian penurunan nilai atas aset non-keuangan - neto	15.016	(403.844)	(798.341)	(269.055)
Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar aset keuangan	(67.492)	147.016	(23.246)	155.384
Beban operasional lainnya				
Umum dan administrasi	(737.057)	(699.526)	(1.119.658)	(1.371.594)

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2025		31 Desember	
	2025	2024	2024	2023
Gaji dan tunjangan karyawan	(574.681)	(562.726)	(824.226)	(809.976)
Premi program penjaminan pemerintah	(72.764)	(54.826)	(82.152)	(98.812)
Total beban operasional lainnya	(1.384.502)	(1.317.078)	(2.026.036)	(2.280.382)
LABA OPERASIONAL	(171.826)	(3.415.344)	(4.786.187)	(6.659.202)
PENDAPATAN (BEBAN) NON-OPERASIONAL-NETO	549.404	(30.493)	(118.033)	(128.185)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	377.578	(3.445.837)	(4.904.220)	(6.787.387)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				
Kini	-	(2.281)	(3.159)	-
Tangguhan	(88.925)	760.560	(1.421.241)	731.684
Manfaat (beban) pajak penghasilan - neto	(88.925)	758.279	(1.424.400)	731.684
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	288.653	(2.687.558)	(6.328.620)	(6.055.703)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba-rugi:				
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian) atas program imbalan pasti	(208)	511	(14.252)	8.640
Perubahan surplus revaluasi aset	-	(645)	213.072	(1.756)
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	208	379	3.135	(1.900)
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi :				
Perubahan nilai wajar surat-surat berharga dalam kelompok tersedia untuk dijual dan Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	18.540	44.638	(27.836)	6.330
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi	(4.114)	(10.330)	6.124	(1.392)
Penghasilan komprehensif lain - neto	14.426	34.553	180.243	9.922
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	303.079	(2.653.005)	(6.148.377)	(6.045.781)
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	288.146	(2.689.009)	(6.329.138)	(6.034.077)
Kepentingan non-pengendali	507	1.451	518	(21.626)
	288.653	(2.687.558)	(6.328.620)	(6.055.703)
Total penghasilan (rugi) komprehensif periode/ tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	302.572	(2.654.456)	(6.148.908)	(6.024.463)
Kepentingan non-pengendali	507	1.451	531	(21.318)
	303.079	(2.653.005)	(6.148.377)	(6.045.781)
LABA PER SAHAM Dasar/dilusaian (nilai penuh)	2	(14)	(34)	(61)

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

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

XII. TATA CARA PEMESANAN 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 XIII Informasi Tambahan ini 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 11 Desember 2025 dan ditutup pada tanggal 12 Desember 2025 pukul 15.00 WIB.

5. Tempat Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi

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 XIII 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

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 Atas Nama: PT Aldiracita Sekuritas Indonesia Sekuritas	Bank Nano Syariah Cabang: KCS Jakarta Cik Ditiro No. Rekening: 993-0048-938 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

	Obligasi	Sukuk Ijarah
PT BNI Sekuritas	Bank BNI Cabang: Mega Kuningan No. Rekening: 8999998875 Atas Nama: PT BNI Sekuritas	Bank 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 didaftarkannya 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 RUPSI 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.

XIII. 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 11 - 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 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 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 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 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 Sucor Sekuritas

Sahid Sudirman Center, 12th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 86
Jakarta 10220
Telepon: (021) 8067 3000
Faksimile: (021) 2788 9288
Email: fi@sucorsekuritas.com

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

Halaman ini sengaja dikosongkan

XIV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan



No. Ref.: 005/DRS-AP/L/XII.25

Jakarta, 9 Desember 2025

PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Sinar Mas Land Plaza
Grand Boulevard, BSD Green Office Park
BSD City, Tangerang 15345

Perihal: Pendapat Dari Segi Hukum Atas PT Bumi Serpong Damai Tbk Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Tahap II dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025

Dengan hormat,

Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana telah dicabut sebagian oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2017 dan sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, beserta peraturan pelaksanaannya ("**UU Pasar Modal**"), kami yang bertanda tangan di bawah ini dari PwC Legal Indonesia, firma hukum Indonesia yang merupakan anggota jaringan global PricewaterhouseCoopers (PwC) ("**PLI**"), yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-478/PM.223/2022, tanggal 7 November 2022, atas nama Danar Respati Sunartoputra, SH., LL.M, selaku konsultan hukum yang bebas dan mandiri, berdasarkan Surat Penunjukan Sebagai Konsultan Hukum No. Ref.: 008/DRS-AP/EL/XI.25 tanggal 28 November 2025, telah ditunjuk oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk ("**Perseroan**") untuk melakukan uji tuntas dari segi hukum ("**Uji Tuntas**") dan membuat laporan atas hasil uji tuntas dari segi hukum tersebut dalam suatu Laporan Hasil Uji Tuntas dari Segi Hukum ("**LHUT**") serta selanjutnya memberikan pendapat dari segi hukum ("**Pendapat Dari Segi Hukum**") sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menerbitkan dan melakukan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 ("**PUB Obligasi BSD Tahap II**") dan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah (atau skema akad lainnya yang dianggap tepat oleh Direksi Perseroan) Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 ("**PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II**") dan selanjutnya bersama-sama dengan PUB Obligasi BSD Tahap II disebut "**PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II**", yang merupakan bagian dari Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahun 2025 ("**PUB Obligasi BSD 2025**") dan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai ("**PUB Sukuk Ijarah BSD 2025**") dan selanjutnya bersama-sama dengan PUB Obligasi BSD 2025 disebut "**PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD 2025**", dengan total target dana PUB Obligasi BSD 2025 dan PUB Sukuk Ijarah BSD 2025 yang akan dihimpun masing-masing sebanyak-banyaknya sebesar Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) dan Rp1.000.000.000.000 (satu triliun Rupiah), yang telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") berdasarkan Surat No. S-100/D.04/2025 tanggal 15 September 2025 perihal Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

PwC Legal Indonesia

WTC 3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31, Jakarta 12920 – Indonesia
T: +62 21 50992901 / 31192901, F: +62 21 52905555 / 52905050, www.pwc.com/id

Pada PUB Obligasi dan Sukuk BSD Tahap II, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan:

1. Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, dalam jumlah pokok sebesar Rp1.250.870.000.000 (satu triliun dua ratus lima puluh miliar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah) ("**Obligasi**"), yang terbagi dalam 4 (empat) seri, yaitu:
 - a. Obligasi Seri A 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) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal emisi;
 - b. Obligasi Seri B 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) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal emisi;
 - c. Obligasi Seri C 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) dengan jangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal emisi; dan
 - d. Obligasi Seri D sebesar Rp210.005.000.000,- (dua ratus sepuluh miliar lima juta Rupiah), dengan tingkat bunga Obligasi sebesar 6,50% (enam koma lima nol persen) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal emisi;

sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 16, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Wali Amanat, dibuat di hadapan Syarifudin, SH., Notaris di Tangerang; dan

2. Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000 (lima ratus miliar Rupiah) ("**Sukuk**"), yang terbagi dalam 2 (dua) seri yaitu:
 - a. Sukuk Ijarah Seri A 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, dengan jangka waktu 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal emisi; dan
 - b. Sukuk Ijarah Seri B 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, dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal emisi;

sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 20, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Wali Amanat, dibuat di hadapan Syarifudin, SH., Notaris di Tangerang.

PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan rencananya akan dijamin oleh PT BCA Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Indo Premier Sekuritas, PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, PT BNI Sekuritas, PT Sucor Sekuritas, dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk, seluruhnya merupakan perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta yang bertindak sebagai Penjamin Pelaksana Emisi pada PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II berdasarkan kesanggupan penuh (*full commitment*), sebagaimana diatur lebih lanjut dalam (i) Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 No. 19, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Kota Tangerang.

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil PUB Obligasi BSD Tahap II, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan oleh Perseroan untuk membayar beberapa pinjaman Perseroan yang diperoleh dari bank sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian pinjaman terkait, dengan rincian sebagai berikut ("**Penggunaan Dana Hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II**"):

1. Sebesar Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas sebagian pokok yang timbul dari penggunaan fasilitas *term loan* dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("**BTN**") berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 49 Tanggal 25 Oktober 2021, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan dengan BTN ("**Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN adalah sebagai berikut:

- | | |
|---|---|
| • Perjanjian pinjaman | : Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN |
| • Pemberi pinjaman | : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| • Sifat hubungan Afiliasi | : Tidak terafiliasi |
| • Nilai fasilitas | : Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) |
| • Nilai pokok pinjaman (per 30 November 2025) | : Rp1.375.000.000.000 (satu triliun tiga ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) |
| • Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan | : Rp1.056.228.150.000 (satu triliun lima puluh enam miliar dua ratus dua puluh delapan juta seratus lima puluh ribu Rupiah) |
| • Sisa pokok pinjaman setelah pembayaran | : Rp318.771.850.000 (tiga ratus delapan belas miliar tujuh ratus puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu Rupiah) |
| • Tingkat suku bunga | : 7,00% |
| • Penggunaan Dana | : <i>Corporate General Purposes</i> untuk kebutuhan investasi dan <i>operational</i> Perseroan sesuai rencana bisnis Perusahaan di luar pembebasan dan pematangan tanah |
| • Jatuh tempo | : 25 Oktober 2028 |
| • Rencana pelunasan | : Kuartal pertama tahun 2026 |
| • Prosedur pelunasan | : Pelunasan dipercepat |
| • Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga | : Kas internal Perseroan |

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

2. Sebesar Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran lebih awal atas seluruh sisa 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 Bank Permata ("**Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata**").

Detail Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata adalah sebagai berikut:

- | | |
|---|---|
| • Perjanjian pinjaman | : Perjanjian 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 pokok pinjaman (per 30 November 2025) | : Rp234.375.000.000 (dua ratus tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) |
| • Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Kas Perseroan pada Desember 2025 | : Rp46.875.000.000 (empat puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) |
| • Nilai pokok pinjaman yang akan dibayarkan dengan Dana Obligasi Tahap II | : Rp187.500.000.000 (seratus delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) |
| • Sisa pokok pinjaman setelah pelunasan dengan menggunakan Dana Obligasi Tahap II | : Nihil |
| • Tingkat suku bunga | : 7,00% |
| • Penggunaan Dana | : Pembayaran kembali utang obligasi Perseroan yang telah jatuh tempo pada tanggal 16 Juni 2021 |
| • Jatuh tempo | : 27 Desember 2026 |
| • Rencana pelunasan | : Kuartal pertama tahun 2026 |
| • Prosedur pelunasan | : Pelunasan dipercepat |
| • Sumber dana yang digunakan untuk pembayaran bunga | : Kas internal Perseroan |

Pertimbangan Perseroan melakukan pelunasan dipercepat adalah untuk meningkatkan efisiensi biaya bunga dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga pinjaman dari bank kreditur. Adapun sehubungan dengan pelunasan dipercepat atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata, tidak terdapat denda/penalti yang harus dibayarkan oleh Perseroan.

Sedangkan, seluruh dana yang akan diperoleh dari hasil PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan oleh Perseroan sebagai modal kerja Perseroan, di antaranya, pembayaran gaji karyawan, beban penjualan, dan beban umum dan administrasi (dana

hasil PUB Obligasi BSD Tahap II Tahun 2025 dan PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II untuk selanjutnya disebut sebagai (**"Penggunaan Dana Hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II"**).

Perseroan telah melaporkan Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, dengan surat No. 009/IR-CS/BSD/II/2023 tertanggal 13 Januari 2023 di mana penggunaan dana setelah dikurangi biaya emisi seluruhnya telah digunakan untuk modal kerja pembiayaan dan/atau pembangunan proyek Perseroan di BSD City sebesar Rp197.186.000.000. Selain itu, Perseroan juga telah melaporkan Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi III Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022, dengan surat No. 009/IR-CS/BSD/II/2023 tertanggal 13 Januari 2023 di mana penggunaan dana setelah dikurangi biaya emisi seluruhnya telah digunakan untuk pelunasan utang kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebesar Rp789.368.000.000.

A. Dasar dan Ruang Lingkup Pendapat Dari Segi Hukum

Uji Tuntas yang dilakukan, LHUT, dan Pendapat Dari Segi Hukum dibuat dengan dasar, ruang lingkup dan pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Pendapat Dari Segi Hukum ini, diberikan berdasarkan Uji Tuntas atas keadaan Perseroan serta pernyataan, konfirmasi dan keterangan lisan maupun tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Komisaris, staf dan/atau karyawan Perseroan dan anak-anak perusahaan Perseroan (**"Anak Perusahaan"**), dan dengan memperhatikan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 30 September 2025 yang tidak diaudit serta beberapa kejadian penting terhadap Perseroan dan Anak Perusahaan sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini dengan memperhatikan bahwa pendapat hukum tertentu dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini akan disusun dengan memperhatikan data Perseroan dan Anak Perusahaan pada tanggal tertentu.
2. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan LHUT Perseroan dan Anak Perusahaan tanggal 9 Desember 2025 yang dipersiapkan berdasarkan Uji Tuntas, serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari LHUT tersebut.
3. Pendapat Dari Segi Hukum ini dibuat dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal dan ketentuan dalam Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal (**"Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal"**).

4. Ruang lingkup pemeriksaan yang kami lakukan adalah atas aspek-aspek hukum tentang:
- i. Pendirian Perseroan dan Anak Perusahaan, akta pendirian dan anggaran dasar berikut dengan perubahan-perubahannya, struktur permodalan dan kepemilikan serta perubahan kepemilikan saham-saham dalam Perseroan dan Anak Perusahaan, pemilik manfaat, pengendali Perseroan dan Anak Perusahaan yang merupakan Perusahaan Terbuka, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan serta tugas dan wewenang Direksi dan Dewan Komisaris, kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan, serta pemeriksaan notulen rapat Direksi dan Dewan Komisaris, dan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") Perseroan dan Anak Perusahaan.
 - ii. Kelengkapan perijinan, persetujuan, pengesahan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan pendaftaran-pendaftaran yang dilakukan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan, dalam hal ini termasuk Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**"), Kementerian Perdagangan, Kementerian Hukum, Kementerian Ketenagakerjaan, Kementerian Investasi dan Hilirisasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal, maupun badan instansi pemerintah lainnya, yang kami anggap penting dan material sehubungan dengan kegiatan usaha pokok dari Perseroan dan Anak Perusahaan.
 - iii. Pemilikan harta kekayaan Perseroan dan Anak Perusahaan yang kami anggap penting, material dan dipergunakan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan.
 - iv. Perjanjian asuransi atas harta kekayaan Perseroan dan Anak Perusahaan yang kami anggap penting dan material.
 - v. Aspek ketenagakerjaan dari Perseroan dan Anak Perusahaan yang kami anggap penting dan material.
 - vi. Perjanjian-perjanjian penting dan material antara Perseroan dan Anak Perusahaan dengan pihak ketiga, atau dimana harta kekayaan Perseroan dan Anak Perusahaan yang kami anggap penting dan material terikat.
 - vii. Informasi mengenai: (i) perkara-perkara di bidang perdata, pidana, perpajakan, perniagaan, persaingan usaha, hubungan industrial, dan tata usaha negara, dan perkara hukum yang penyelesaiannya melalui mediasi atau arbitrase, yang melibatkan Perseroan dan Anak Perusahaan di hadapan badan peradilan di mana Perseroan dan Anak Perusahaan bertempat kedudukan hukum dan/atau melakukan kegiatan usaha, yang kami anggap penting dan material, dan (ii) perkara arbitrase yang mungkin melibatkan Perseroan dan Anak Perusahaan di hadapan Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan (iii) sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

- viii. Pemilikan saham-saham pada Anak Perusahaan, dengan ketentuan sebagai berikut:
- (i) Jika Perseroan memiliki penyertaan lebih dari 50% pada perusahaan lain, maka terhadap perusahaan itu kami lakukan Uji Tuntas seperti pada Uji Tuntas yang dilakukan terhadap Perseroan.
 - (ii) Jika Perseroan memiliki penyertaan 50% atau kurang pada perusahaan lain, maka terhadap perusahaan tersebut dilakukan Uji Tuntas terbatas pada anggaran dasar, struktur permodalan dan susunan pemegang saham, dan perizinan.
 - (iii) Jika Perseroan memiliki penyertaan 50% atau kurang, akan tetapi Perseroan mengendalikan perusahaan lain tersebut, maka terhadap perusahaan itu kami lakukan Uji Tuntas seperti pada Uji Tuntas yang dilakukan terhadap Perseroan.
 - (iv) Jika Perseroan memiliki anak-anak perusahaan Perseroan yang berbentuk badan hukum asing, Uji Tuntas hanya dilakukan terhadap surat pernyataan yang ditandatangani oleh direktur yang berwenang atas anak perusahaan tersebut.
5. Dalam proses Uji Tuntas, kami menerapkan prinsip materialitas sebagaimana disyaratkan dalam Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, dengan ketentuan bahwa nilai materialitas tersebut dikonsultasikan dengan Perseroan dan Anak Perusahaan sebagai pihak yang menjalankan usaha.
6. Dalam melakukan Uji Tuntas, membuat LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum, kami tidak memberikan penilaian atau pendapat atas kewajaran nilai komersial atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan dan/atau Anak Perusahaan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat.
7. Pendapat Dari Segi Hukum dilakukan dalam kerangka hukum negara Republik Indonesia, sehingga karenanya tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain.
8. Pendapat Dari Segi Hukum ini dibatasi sebagai kajian dari segi hukum, dan kami tidak melakukan penelaahan ataupun mengemukakan pendapat atau menganalisis atau memberikan penilaian atas masalah dari sudut non-hukum, termasuk dari segi penilaian komersial, bisnis, akuntansi, investasi, pajak dan lain sebagainya.
9. Tanggung jawab PLI sebagai Konsultan Hukum Perseroan yang independen sehubungan dengan hal-hal yang diberikan dalam pelaksanaan Uji Tuntas, LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan dalam UU Pasar Modal.

B. ASUMSI

Dalam membuat Pendapat Dari Segi Hukum ini, kami berasumsi bahwa:

1. Semua tanda tangan adalah asli, semua dokumen yang diserahkan kepada kami sebagai asli adalah otentik, dan bahwa salinan, turunan atau fotokopi dari dokumen yang diberikan kepada kami adalah otentik dan sama dengan dokumen aslinya, dan asli dokumen-dokumen tersebut adalah otentik.
2. Para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perijinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan, Perseroan dan/atau masing-masing Anak Perusahaan mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
3. Setiap pihak (kecuali Perseroan dan Anak Perusahaan) dalam dokumen sebagaimana diungkapkan pada LHUT Perseroan dan Anak Perusahaan mempunyai kewenangan, kemampuan, dan kekuasaan untuk mengikatkan diri pada setiap dokumen atau perjanjian, atau dalam perikatan-perikatan lain, di mana mereka menjadi salah satu pihak berdasarkan hukum Republik Indonesia.
4. Pihak yang mewakili pihak ketiga di mana dengannya Perseroan dan Anak Perusahaan membuat dan menandatangani perjanjian adalah pihak yang berwenang dan berkuasa penuh untuk menandatangani dan melaksanakan perjanjian dan tidak ada satu pun ketentuan internal Perseroan dan Anak Perusahaan maupun pihak ketiga, di mana dengannya Perseroan dan Anak Perusahaan membuat dan menandatangani perjanjian, maupun peraturan perundang-undangan, yang bertentangan dengan penandatanganan dan pelaksanaan suatu dokumen perjanjian.
5. Dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, klarifikasi, konfirmasi-konfirmasi dan keterangan-keterangan baik lisan maupun tulisan dan penegasan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan dan Anak Perusahaan kepada kami untuk tujuan Uji Tuntas sampai dengan batas waktu pelaksanaan Uji Tuntas adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini.
6. Setiap tindakan korporasi yang dilakukan oleh Perseroan sebelum Penawaran Umum Saham Perdana pada tahun 2008 adalah sama dengan aslinya, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan adalah sama dengan aslinya, tidak mengalami perubahan, penambahan, penggantian atau pembaruan, dan merupakan seluruh dari dokumen-dokumen yang dibutuhkan oleh kami untuk mempersiapkan LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum ini.
8. Penandatanganan dokumen-dokumen sehubungan dengan pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, oleh para pihak yang menjadi pihak dalam dokumen tersebut dilakukan berdasarkan itikad baik dan pertimbangan komersial yang

wajar dan tidak ada itikad tidak baik, penipuan, ataupun kecurangan-kecurangan lain yang dilakukan oleh masing-masing para pihak; dan

9. Kecuali dinyatakan lain dalam LHUT Perseroan dan Anak Perusahaan, tidak ada dokumen atau informasi yang bersifat material sehubungan dengan isi dari LHUT tersebut, yang tidak diperlihatkan, diberikan atau disediakan oleh Perseroan dan Anak Perusahaannya untuk diperiksa oleh PLI, baik sengaja maupun tidak sengaja, yang apabila dokumen tersebut diperlihatkan, diberikan, ditemukan dan diperiksa sampai dengan batas terakhir pelaksanaan Uji Tuntas akan menyebabkan: (i) isi LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum ini menjadi tidak akurat atau kurang lengkap, atau (ii) isi LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum ini harus disesuaikan.
10. Seluruh fakta sebagaimana disebutkan dalam masing-masing dokumen, pernyataan atau dokumen lain yang telah diperiksa oleh kami adalah benar, akurat, lengkap dan tidak terdapat perubahan yang tidak disampaikan kepada kami.

C. Pendapat Dari Segi Hukum

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana tercantum dalam LHUT, dengan ini kami memberikan Pendapat Dari Segi Hukum sebagai berikut:

I. Perseroan

1. Perseroan berkedudukan hukum di Kabupaten Tangerang, merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan secara sah menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. 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.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan yang mana terakhir kali berdasarkan 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 Tahun 2020 sebagaimana diatur dalam Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang 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, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 86, tanggal 28 Oktober 2022, Tambahan No. 37145.

Sejak Perseroan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka, perubahan Anggaran Dasar Perseroan telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Anggaran Dasar Perseroan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas beserta perubahannya ("**UUPT 2007**"), Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam dan LK**") No. IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("**Peraturan IX.J.1**"), Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008, dan beberapa Peraturan OJK yaitu Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**"), Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**"), Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, kecuali sehubungan dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan yang pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini belum sesuai dengan ketentuan paragraf 4 Lampiran 1 Peraturan IX.J.1 yaitu belum terbaginya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan.

Berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan sebelumnya telah membagi kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 06 tanggal 6 Mei 2015, yang dibuat oleh Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon, yang mana kegiatan usaha masih berdasarkan KBLI 2017. Namun demikian, penyajian kegiatan usaha Perseroan pada perubahan Anggaran Dasar Perseroan melalui Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 02, tanggal 1 Juli 2022, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang, tidak terbagi menjadi kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang dikarenakan dengan adanya penyesuaian KBLI 2020, Perseroan belum dapat menentukan kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang. Untuk memperbaiki penyajian kegiatan usaha pada Anggaran Dasar Perseroan ini, Direksi Perseroan berencana untuk menentukan kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang paling lambat pada RUPS tahunan berikutnya Perseroan.

2. Susunan permodalan dan pemegang saham Perseroan terkini dinyatakan terakhir dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15, tanggal 21 September 2020,

dimana terdapat peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang mana perubahan atas permodalan tersebut telah dibuat dan berlaku secara sah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta perubahan permodalan tersebut dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0393269 tanggal 1 Oktober 2020, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkum No. AHU-0165119.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 1 Oktober 2020, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 84, tanggal 28 Oktober 2022, Tambahan No. 36499, dimana Perseroan telah melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula 19.246.696.192 saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.924.669.619.200 menjadi 21.171.365.812 saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.117.136.581.200, dengan mengeluarkan 1.924.669.620 saham baru yang diambil bagian oleh PT Paraga Artamida dan PT Ekacentra Usahamaju masing-masing sebanyak 1.347.268.734 saham dan 577.400.886 saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100 (**"Akta No. 15/2020"**).

Berdasarkan Akta No. 15/2020 tersebut, susunan permodalan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 4.000.000.000.000
 Modal Ditempatkan : Rp 2.117.136.581.200
 Modal Disetor : Rp 2.117.136.581.200
 Modal Dasar tersebut terdiri atas 40.000.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per saham.

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 November 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan dan Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BS/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Pemegang Saham dengan kepemilikan di atas 5%				
1.	PT Paraga Artamida	8.522.862.464	852.286.246.400	40,26
2.	PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	542.596.448.600	25,63
Pemegang Saham dengan kepemilikan di bawah 5%				
1.	Mukhtar Widjaja (Presiden Komisaris)	106.210.500	10.621.050.000	0,50
2.	Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur)	13.123.100	1.312.310.000	0,06
3.	Syukur Lawigena (Direktur)	1.400.000	140.000.000	0,01
4.	Liauw Herry Hendarta (Direktur)	700.000	70.000.000	0*)
Jumlah kepemilikan saham oleh Direksi dan Dewan		121.433.600	12.143.360.000	0,57

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Komisaris Perseroan				
5.	Masyarakat**)	6.844.034.562	684.403.456.200	32,32
Saham Treasuri				
1.	Saham Treasuri**)	257.070.700	25.707.070.000	1,22
Jumlah		21.171.365.812	2.117.136.581.200	

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BSD/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025.

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

Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 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 (**"Perpres No. 13/2018"**), Perseroan telah menyampaikan informasi pemilik manfaat dari Perseroan yaitu Ibu Margaretha Natalia Widjaja kepada Menkum melalui sistem Administrasi Hukum Umum Online (**"AHU Online"**) dengan tanggal penyampaian data yaitu 23 Desember 2022 (dan dilakukan pengkinian atas informasi pemilik manfaat tersebut pada AHU Online pada tanggal 8 Desember 2025), serta sebagaimana telah dilaporkan Perseroan kepada OJK berdasarkan Surat Perseroan No. 008/IR-CS/BSD/I/2023 tanggal 13 Januari 2023. Adapun berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf d Perpres No. 13/2018, Ibu Margaretha Natalia Widjaja memenuhi kriteria sebagai pemilik manfaat karena memiliki kewenangan untuk mengangkat, menggantikan, atau memberhentikan anggota direksi dan anggota dewan komisaris Perseroan.

Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 45 Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik, Perseroan telah menetapkan Ibu Margaretha Natalia Widjaja sebagai Pengendali Perseroan sejak Desember 2022. Adapun laporan atas penetapan Ibu Margaretha Natalia Widjaja sebagai Pengendali Perseroan tersebut sebelumnya telah dilaporkan Perseroan kepada OJK berdasarkan Surat Perseroan No. 180/IR-CS/BSD/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022. Berdasarkan Uji Tuntas, sebagaimana didukung konfirmasi Perseroan, Ibu Margaretha Natalia Widjaja mengendalikan Perseroan secara tidak langsung melalui PT Paraga Artamida dan PT Ekacentra Usahamaju, yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh yang bersangkutan melalui Sinarmas Land Limited yang berbadan hukum Singapura.

Berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, jumlah kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan per tanggal 30 November 2025 adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jabatan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase %
1.	Muktar Widjaja	Presiden Komisaris	106.210.500	10.621.050.000	0,50
2.	Michael Jackson Purwanto Widjaja	Wakil Presiden Direktur	13.123.100	1.312.310.000	0,06
3.	Syukur Lawigena	Direktur	1.400.000	140.000.000	0,01
4.	Liauw Herry Hendarta	Direktur	700.000	70.000.000	0*

No.	Pemegang Saham	Jabatan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase %
Jumlah kepemilikan saham oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan			121.433.600	12.143.360.000	0,57

*) Merupakan pembulatan, sebagaimana tertulis dalam Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BSD/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025 terkait Penyampaian Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025.

Informasi mengenai kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dinyatakan dalam (a) daftar pemegang saham sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan yang mana telah dilaporkan oleh Perseroan kepada Bursa Efek Indonesia ("BEI") melalui Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang berakhir pada 30 November 2025 yang disampaikan oleh Perseroan kepada BEI, dan melaporkan kepada OJK atas kepemilikan saham anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut berdasarkan Surat Perseroan kepada OJK No. 157/IR-CS/BSD/XII/2025 tanggal 4 Desember 2025, dan (b) daftar khusus Perseroan tertanggal 8 Desember 2025 yang mencakup informasi saham yang dimiliki oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris beserta anggota keluarganya sesuai dengan Pasal 50 ayat (2) UUPT, Pasal 101 ayat (1) dan Pasal 116 huruf b UUPT.

Sejak tanggal 31 Agustus 2025 hingga tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, tidak terdapat perubahan atas kepemilikan saham anggota dan Dewan Komisaris Perseroan.

Lebih lanjut, berdasarkan Uji Tuntas, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan juga telah mengungkapkan dan/atau melaporkan kepemilikan sahamnya, di antaranya, Muktar Widjaja yang telah melaporkan kepemilikan sahamnya kepada OJK pada tanggal 5 Juli 2022 dan telah diteruskan oleh Perseroan kepada BEI dengan Nomor Surat 099/IR-CS/BSD/VII/2022 tanggal 5 Juli 2022 dan Michael J.P. Widjaja yang berdasarkan (a) suratnya kepada Perseroan, telah melaporkan kepemilikan sahamnya pada tanggal 25 Agustus 2020, yang kemudian diteruskan oleh Perseroan kepada BEI dengan nomor surat 107/IR-CS/BSD/VIII/2025 tanggal 31 Agustus 2020 dan berdasarkan konfirmasi Perseroan, juga disampaikan kepada OJK melalui Sarana Pelaporan Elektronik Terintegrasi Emiten Dan Perusahaan Publik OJK (SPE OJK), dan (b) suratnya kepada OJK, telah melaporkan tambahan kepemilikan sahamnya pada tanggal 25 Agustus 2025, dan juga disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dan BEI dengan nomor surat 100/IR-CS/BSD/VIII/2025 tanggal 25 Agustus 2025, seluruhnya dalam rangka pemenuhan Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka. Sehubungan dengan kepemilikan saham Perseroan oleh Syukur Lawigena (Direktur Perseroan) dan Liauw Herry Hendarta (Direktur Perseroan), keduanya telah memiliki saham sebelum berlakunya Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017. Sejak kepemilikannya, tidak terdapat perubahan kepemilikan saham oleh keduanya sehingga pelaporan berdasarkan peraturan OJK tersebut tidak dilakukan. Informasi kepemilikan sahamnya juga telah diungkapkan pada laporan tahunan Perseroan.

3. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 23, tanggal 20 Juni 2025 dibuat di hadapan Syarifudin, SH, 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 20252025 tanggal 25 Juni 2025 (**Akta No. 23/2025**), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

No.	Jabatan	Nama	No. KTP	Tanggal Berakhir KTP
1.	Presiden Komisaris	Muktar Widjaja	3171060707540001	Seumur hidup
2.	Wakil Presiden Komisaris	Teky Mailoa	3171072012630005	20 Desember 2016*
3.	Komisaris	Yoseph Franciscus Bonang	3174052403500003	Seumur hidup
4.	Komisaris Independen	Teddy Pawitra	3174071906350004	Seumur hidup
5.	Komisaris Independen	Susiyati Bambang Hirawan	3175025502470004	Seumur hidup

**Berdasarkan ketentuan Pasal 101 huruf (c) UU Administrasi Kependudukan, KTP elektronik yang diterbitkan sebelum UU Administrasi Kependudukan ditetapkan berlaku seumur hidup.*

Direksi

No.	Jabatan	Nama	No. KTP	Tanggal Berakhir KTP
1.	Presiden Direktur	Franciscus Xaverius Ridwan Darmali	3174053007530001	Seumur hidup
2.	Wakil Presiden Direktur	Michael Jackson Purwanto Widjaja	3171060907840002	Seumur hidup
3.	Direktur	Lie Jani Harjanto	3173055204670002	12 April 2017*
4.	Direktur	Syukur Lawigena	3674012705550001	27 Mei 2017*
5.	Direktur	Hermawan Wijaya	3674010104670003	1 April 2017*
6.	Direktur	Liauw Herry Hendarta	3171082411670002	24 November 2017*
7.	Direktur	Monik William	3171075904630005	Seumur hidup
8.	Direktur	Ir. Siswanto Adisaputro	3173080304660005	3 April 2017*

Berdasarkan Akta No. 23/2025 tersebut, para pemegang saham Perseroan telah mengangkat Direksi dan Dewan Komisaris secara sah dan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut, berdasarkan Uji Tuntas dan didukung oleh surat pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris telah memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014, dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris mampu melaksanakan perbuatan hukum serta memiliki akhlak dan moral yang baik serta memenuhi persyaratan orang perseorangan untuk diangkat sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris sesuai dengan POJK No. 33/2014 dalam masa jabatannya sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini.

4. Sehubungan dengan Komite dan Organ Kelengkapan Dewan Komisaris, Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan, berikut di bawah ini merupakan pemenuhan ketentuan terkait:

- a. Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit berdasarkan Piagam Komite Audit (*Audit Committee Charter*) tertanggal 29 April 2016 yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 8 September 2025, susunan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Prof. DR. Teddy Pawitra
Anggota : Rudiantara
Anggota : Rizal E. Halim

Masa tugas Komite Audit Perseroan tersebut yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan tahun buku 2024 sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2029.

- b. Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi No. 001/BOC/BSO/X/2016 tanggal 5 Oktober 2016, yang telah sesuai dengan ketentuan POJK No. 34/2014.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 8 September 2025, susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Prof. DR. Susiyati Bambang Hirawan
Anggota : Muktar Widjaja
Anggota : Teky Mailoa

Masa tugas Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tersebut yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan tahun buku 2024 sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2029.

- c. Perseroan telah memiliki Pedoman Kerja Internal Audit (*Internal Audit Charter*) berdasarkan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) tertanggal 29 April 2016 sebagaimana telah diperbaharui dengan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) tertanggal 12 Februari 2020, dimana Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) Perseroan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi tanggal 12 Februari 2020, Perseroan telah mengangkat Hamina Ali sebagai Ketua Audit Internal Perseroan.

- d. Perseroan telah mengangkat Ricardo Arif Darmawan sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) terhitung sejak tanggal 8 Mei 2023, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 001/KEP.DIR/BSD/V/2023 tanggal 8 Mei 2023. Perseroan telah melaporkan pengangkatan Sekretaris Perusahaan kepada OJK dan Bursa Efek Indonesia berdasarkan Surat Perseroan No. 047/IR-CS/BSD/v/2023, tanggal 10 Mei 2023, serta telah diumumkan pada situs Perseroan. Pengangkatan Sekretaris Perusahaan tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2014.
5. Perseroan berdasarkan Anggaran Dasarnya, dapat berusaha dalam bidang pembangunan (*real estate*) beserta jasa penunjang serta menjalankan usaha dalam bidang jasa dan perdagangan yang terkait, yaitu, kegiatan penampungan, penjernihan dan penyaluran air minum, konstruksi bangunan sipil pengolahan air bersih, dan periklanan. Perseroan saat ini telah menjalankan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Anggaran Dasar Perseroan, dimana kegiatan usaha Perseroan saat ini berdasarkan Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko telah sesuai dengan KBLI 2020. Berdasarkan Uji Tuntas, kegiatan usaha Perseroan yang secara aktual dijalankan oleh Perseroan adalah kegiatan usaha berdasarkan kode KBLI 36001 (penampungan, penjernihan dan penyaluran air minum), KBLI 42202 (konstruksi bangunan sipil pengolahan air bersih), KBLI 68111 (*real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa) yang tergolong dalam klasifikasi risiko rendah dan menengah rendah, KBLI 73100 (periklanan) yang tergolong dalam klasifikasi risiko rendah, dan KBLI 93219 (aktivitas taman bertema atau taman hiburan lainnya) yang tergolong dalam klasifikasi risiko menengah rendah.
6. Perseroan telah memperoleh ijin-ijin pokok dan ijin-ijin pendukung, termasuk antara lain Nomor Induk Berusaha, Sertifikat Standar dan Sertifikat Laik Operasi yang diperlukan dari pihak yang berwenang untuk menjalankan kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perseroan kecuali beberapa ijin-ijin pendukung yang belum diperoleh atau sedang dalam proses perpanjangan dan/atau proses persiapan pengurusan dan/atau perpanjangan, antara lain, sehubungan dengan sertifikat laik fungsi dan izin penyelenggaraan reklame.

Sepanjang pengetahuan kami, sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan tidak pernah mendapatkan sanksi atas ketiadaan atau habisnya masa berlaku ijin-ijin yang dimaksud dan tidak juga pernah mendapatkan teguran atau peringatan dari instansi yang berwenang. Sanksi yang dapat dikenakan atas ketiadaan atau habisnya masa berlaku izin-izin yang dimaksud sehubungan dengan belum diperolehnya atau sedang dalam proses perpanjangan dan/atau proses persiapan pengurusan dan/atau perpanjangan izin-izin tersebut antara lain mencakup sanksi administratif berupa teguran tertulis, paksaan pemerintah, pembekuan kegiatan sementara, denda administratif, pembekuan perizinan berusaha dan/atau pencabutan perizinan berusaha, berdasarkan (a) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko ("**PP No. 28/2025**") sehubungan dengan sanksi perizinan secara umum, dan (b) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sehubungan dengan sanksi terkait dengan sertifikat laik fungsi.

7. Berdasarkan hasil Uji Tuntas sebagaimana didukung dengan konfirmasi Perseroan, Perseroan memiliki dan/atau menguasai bidang-bidang tanah dan bangunan di berbagai lokasi di Indonesia, dan sepanjang pengetahuan kami, bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut telah secara sah dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan berdasarkan dokumen penguasaan dan/atau kepemilikan yang sah.

Atas harta kekayaan berupa tanah dan bangunan serta unit satuan rumah susun yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan, yang bersifat material, berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung dengan konfirmasi dari Perseroan, pada saat ini tidak sedang tersangkut sengketa hukum maupun dibebankan atau dijaminan kepada pihak ketiga, kecuali untuk tanah-tanah dan bangunan serta unit satuan rumah susun sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- a. 43 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") atas nama Perseroan, 10 bidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, dikuasai oleh Perseroan, dan 1 bidang tanah dengan SHGB atas nama PT Pembangunan Jaya namun dikuasai oleh Perseroan, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada BTN atas fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000.000, berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan BTN, dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 84 bulan sejak tanggal 25 Oktober 2021 sampai dengan 25 Oktober 2028.
- b. 29 bidang tanah dengan SHGB atas nama Perseroan, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada PT Bank Central Asia Tbk. atas fasilitas kredit sebesar Rp. 1.500.000.000.000, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 83 tanggal 14 September 2021, dibuat di hadapan Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan Pertama Atas Perjanjian Kredit No. 48, tanggal 14 Desember 2021, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang, Perubahan Kedua Atas Perjanjian Kredit No. 088/Add-KCK/2022 tanggal 16 Maret 2022, Perubahan Ketiga Atas Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 20 November 2024, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, dan Perubahan Keempat Atas Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Oktober 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan sebagai debitur dengan PT Bank Central Asia Tbk. sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit BCA**"), dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 8 tahun sejak tanggal 14 September 2021 sampai dengan 14 September 2029.
- c. Beberapa bidang tanah, terdiri dari:
 - i. 19 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa;
 - ii. 4 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Sinar Mas Intermoda;
 - iii. 1 bidang tanah bersertifikat HGB atas nama PT Bumi Paramudita Mas;

yang seluruhnya sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk atas fasilitas kredit sebesar 1.000.000.000.000 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 31 Januari 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 022/2025 tanggal 4 Maret 2025, antara Perseroan sebagai debitur dengan Bank BRI sebagai kreditur, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 84 bulan, terhitung sejak tanggal 31 Januari 2025 dan berakhir pada tanggal 31 Januari 2032.

d. Beberapa bidang tanah, terdiri dari:

- i. Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua), yaitu: (i) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk dan 5 SHMSRS atas nama Perseroan;
- ii. Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga); (i) sebidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (ii) 8 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (iii) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk; (iv) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (v) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (vi) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (vii) sebidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk; (viii) 2 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk; (ix) 30 tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; (x) 33 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Serasi Niaga Sakti;
- iii. Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) dengan rincian: (i) 3 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk; (ii) 19 tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Garwita Sentra Utama; (iii) 7 tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan; dan
- iv. 14 tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk,

yang seluruhnya sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ("**Bank Mandiri**") atas fasilitas kredit sebesar Rp2.500.000.000.000 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit *Term Loan* III/151/KI/2015 No. WCO.KP/748/TLN/2022, No. 99 tanggal 12 Desember 2022, dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 12 Desember 2022 sampai dengan tanggal 11 Desember 2027.

e. Beberapa bidang tanah, terdiri dari:

- i. 5 hak milik atas satuan rumah susun, seluruhnya atas nama Perseroan;
- ii. 24 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama Perseroan;

- iii. 25 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa; dan
- iv. 19 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Garwita Sentra Utama;

yang seluruhnya sedang dibebankan jaminan/sedang dalam proses pengikatan jaminan hak tanggungan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada Bank Mandiri atas fasilitas kredit sebesar Rp1.500.000.000.000 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Term Loan IV No. WCO.CORF1/1611/TLN/2025, No. 14 tanggal 30 September 2025, dibuat di hadapan Mulyaningsih Kurnia, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan sebagai debitur dengan Bank Mandiri sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II**"), dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini, yaitu tanggal 30 September 2025 sampai dengan tanggal 30 September 2032.

- f. 18 bidang tanah bersertifikat SHGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada PT Bank Permata Tbk atas fasilitas kredit sebesar Rp625.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata, dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 60 bulan sejak tanggal penarikan pertama fasilitas *term loan*.
- g. 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("**BNI**"), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit KMK TL Maksimum Rp1.000.000.000.000 No. 35 tanggal 15 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Mochamad Nova Faisal, SH, MKn, Surat dari BNI kepada Perseroan No. COB1/2.3/449/I tanggal 1 Desember 2022 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Perseroan, dan Surat Keputusan Kredit dari BNI kepada Perseroan No. COB1/2.3/480.R tanggal 15 Desember 2022 perihal Perubahan Jaminan Kredit Perseroan ("**Akta Perjanjian Kredit BNI I**"), dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 84 bulan terhitung sejak tanggal penarikan kredit pertama.
- h. (i) 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa, (ii) tanah kosong (depan ICE) terdiri dari 9 sertifikat HGB atas nama Perseroan, (iii) tanah dan bangunan SGU terdiri dari 17 sertifikat HGB atas nama Perseroan dan PT Serasi Niaga Sakti, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja *Aflop*end Maksimum sebesar Rp1.500.000.000.000 No. 13 tanggal 19 Desember 2024, dibuat di hadapan Masjuki, SH, pengganti dari Mochamad Nova Faisal, SH, MKn, Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit KMK *Aflop*end Maksimum Rp1.500.000.000.000 No. (2) 13 tanggal 12 Agustus 2025, antara Perseroan

sebagai debitur dengan BNI sebagai kreditur, berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Syarat Fasilitas Kredit No. COB4/3/087/R tanggal 11 Agustus 2025 ("**Akta Perjanjian Kredit BNI II**"), dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 84 bulan terhitung sejak pencairan kredit.

- i. (i) 66 unit kavling yang terdiri dari 70 sertifikat HGB atas nama PT Dian Swastatika Sentosa; (ii) tanah kosong (depan ICE) terdiri dari 9 sertifikat HGB atas nama Perseroan; (iii) tanah dan bangunan SGU terdiri dari 14 sertifikat HGB atas nama Perseroan dan PT Serasi Niaga Sakti; (iv) tanah kosong (eks equator) terdiri dari 9 SHGB atas nama PT Bumi Sentra Selaras; (v) tanah kosong (Lakarsantri) terdiri dari 122 SHGB atas nama Perseroan; dan (vi) tanah kosong terdiri dari 1 SHGB atas nama Perseroan, yang sedang dibebankan jaminan untuk menjamin kewajiban pembayaran Perseroan kepada BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Aflopend Maksimum sebesar Rp1.500.000.000.000 No. 28 tanggal 17 September 2025, dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, SH, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, antara Perseroan sebagai debitur dengan BNI sebagai kreditur ("**Akta Perjanjian Kredit BNI III**"), dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 84 bulan terhitung sejak pencairan kredit.

Berdasarkan Uji Tuntas, pemberian jaminan berupa hak tanggungan atas tanah-tanah dan bangunan serta unit satuan rumah susun sebagaimana dijabarkan di atas telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Harta kekayaan Perseroan yang saat ini dijadikan jaminan oleh Perseroan sebagaimana dijelaskan di atas, dalam hal dieksekusi tidak akan berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan. Lebih lanjut, Perseroan tidak memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Perseroan kepada PT Dian Swastatika Sentosa Tbk atau pihak lain yaitu pemegang saham Perseroan yaitu PT Pembangunan Jaya, PT Serasi Niaga Sakti, maupun Anak Perusahaan PT Garwita Sentra Utama dan PT Bumi Paramudita Mas, yang menjadikan asetnya sebagai jaminan pelunasan hutang Perseroan kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit Perseroan sebagaimana disebutkan di atas.

Pemberian jaminan berupa hak tanggungan atas tanah-tanah sebagaimana dijabarkan di atas, dalam hal harus dilakukan eksekusi oleh masing-masing penerima jaminan, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berdasarkan dokumen-dokumen jaminan yang sah yaitu berupa Akta-Akta Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan atau setelah nantinya atas jaminan tersebut dibuatkan Akta Hak Tanggungan oleh penerima jaminan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah diberikan kepada penerima jaminan dan didaftarkan pada kantor pertanahan oleh penerima jaminan, dapat dilaksanakan eksekusinya.

Perseroan juga secara sah memiliki harta kekayaan benda bergerak antara lain berupa Hak Atas Kekayaan Intelektual berupa hak cipta dan merek dagang. Hak atas kekayaan intelektual yang dimiliki Perseroan berupa 41 Sertifikat Hak Cipta

dan 536 Sertifikat Merek, yang seluruhnya terdaftar atas nama Perseroan. Atas harta kekayaan berupa hak atas kekayaan intelektual yang dimiliki Perseroan, yang bersifat material, pada saat ini tidak dibebankan atau dijaminakan maupun tersangkut sengketa hukum.

8. Perseroan mempunyai penyertaan saham dalam Anak Perusahaan sebagai berikut:
- a. PT Duta Cakra Pesona ("**DCP**") dengan kepemilikan sebesar 2.019.411.825 saham atau yang mewakili sebesar 60% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DCP.
 - b. PT Wahana Swasa Utama ("**WSU**") dengan kepemilikan sebesar 43.182.499 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam WSU.

WSU mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Wahana Mitra Swasa ("**WMS**") dengan kepemilikan sebesar 42.000 saham atau mewakili sebesar 80% dari sejumlah saham yang ditempatkan dalam WMS.

WMS mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:
 - 1) PT Rimba Kreasi Swasa ("**RIKS**") dengan kepemilikan sebesar 8.750 saham atau mewakili 35% dari sejumlah saham yang ditempatkan dalam RIKS.
- c. PT Satwika Cipta Lestari ("**SCL**") dengan kepemilikan sebesar 19.239.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SCL.
- d. PT Laksya Prima Lestari ("**LPL**") dengan kepemilikan sebesar 182.499 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam LPL.
- e. PT Surya Inter Wisesa ("**SIW**") dengan kepemilikan sebesar 1.061.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SIW.
- f. PT Sentra Selaras Lestari ("**SSL**") dengan kepemilikan sebesar 309.099.000 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SSL.

SSL mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Bumi Sentra Selaras ("**BSS**") dengan kepemilikan sebesar 309.099 saham atau yang mewakili sebesar 99.99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BSS.
- g. PT Bumi Wisesa Jaya ("**BWJ**") dengan kepemilikan sebesar 84.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99.99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BWJ.

BWJ mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Serpong Mas Media ("**SMM**") dengan kepemilikan sebesar 82.524.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMM.

SMM mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Serpong Mas Telematika ("**SMTE**") dengan kepemilikan sebesar 12.375 saham atau yang mewakili sebesar 49,5% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMTE.
- h. PT Pastika Candra Pertiwi ("**PCP**") dengan kepemilikan sebesar 297.530.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PCP.

PCP mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Phinisi Multi Properti ("**PMP**") dengan kepemilikan sebesar 178.585 saham atau yang mewakili sebesar 68% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PMP.
- i. PT Bumi Indah Asri ("**BIA**") dengan kepemilikan sebesar 132.722.499 saham atau yang mewakili 99.99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BIA.

BIA mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Bumi Megah Graha Asri ("**BMGA**") dengan kepemilikan sebesar 52.250 saham atau yang mewakili sebesar 55% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BMGA.
- ii. PT Bumi Megah Graha Utama ("**BMGU**") dengan kepemilikan sebesar 81.840 saham atau yang mewakili sebesar 55% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BMGU.

- j. PT Garwita Sentra Utama ("**GSU**") dengan kepemilikan sebesar 190.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam GSU.

GSU mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Syandana Berkas Usaha ("**SBU**") dengan kepemilikan sebesar 48.000 saham atau yang mewakili sebesar 60% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SBU.
- k. PT Praba Selaras Pratama ("**PSP**") dengan kepemilikan sebesar 566.629.149 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PSP.

PSP mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT AMSL Indonesia ("**AMSLI**") dengan kepemilikan sebesar 198.000 saham atau yang mewakili sebesar 33% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam AMSLI.
- ii. PT AMSL Delta Mas ("**AMSLD**") dengan kepemilikan sebesar 213.609 saham atau yang mewakili sebesar 33% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam AMSLD.
- iii. PT Inter Trans Teman Futura ("**ITF**") dengan kepemilikan sebesar 12.499 saham atau yang mewakili sebesar 99,992% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ITF.
- iv. PT Adhiluhur Cahaya Semesta ("**ACS**") sebesar 60.000 saham atau yang mewakili sebesar 30 % dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ACS.
- v. PT Sentra Berkas Maju ("**SBM**") sebesar 102.400 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh saham yang ditempatkan dalam SBM.
- l. PT Sinar Usaha Mahitala ("**SUMT**") dengan kepemilikan sebesar 97.824.998 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SUMT.

SUMT mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Trans Bumi Serbaraja ("**TBS**") dengan kepemilikan sebesar 106.500 saham atau yang mewakili sebesar 5% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam TBS.
- m. PT Sinar Pertiwi Megah ("**SPM**") dengan kepemilikan sebesar 502.004.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SPM.

SPM mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Sinar Medikamas Invesindo ("**SMI**") dengan kepemilikan sebesar 5.369 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMI.
- ii. PT Elang Andalan Nusantara ("**EAN**") dengan kepemilikan sebesar 480.152 saham seri B atau yang mewakili sebesar 1,68% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam EAN.
- iii. PT Aplikasi Properti Indonesia ("**API**") dengan kepemilikan sebesar 1.667 saham atau yang mewakili sebesar 25% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam API.
- iv. PT Tuwuh Sasana Garjito ("**TSG**") dengan kepemilikan sebesar 1.869 saham seri F atau yang mewakili sebesar 0,11% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam TSG.
- n. PT Sentra Talenta Utama ("**STU**") dengan status telah beroperasi, dengan kepemilikan sebesar 47.478.499 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam STU.
- o. PT Bumi Paramudita Mas ("**BPM**") dengan kepemilikan sebesar 167.799.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BPM.

BPM mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Sumber Makmur Semesta ("**SMS**") dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 1% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMS.
- ii. PT Mustika Candraguna ("**MCG**") dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,03% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MCG.
- iii. SIW dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SIW.
- iv. STU dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam STU.
- v. SUMT dengan kepemilikan sebesar 2 saham atau yang mewakili sebesar 0,0000003% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SUMT.
- vi. PCP dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PCP.
- vii. SSL dengan kepemilikan sebesar 22.003 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SSL.

- viii. GSU dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam GSU.
- ix. BWJ dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BWJ.
- x. SMI dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMI.
- xi. SPM dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SPM.
- xii. WSU dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam WSU.
- xiii. SCL dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SCL.
- xiv. BIA dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BIA.
- xv. LPL dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam LPL.
- xvi. DCP dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DCP.
- xvii. SMM dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMM.
- xviii. ITF dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0.008% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ITF.
- p. SMS dengan kepemilikan sebesar 99 saham atau yang mewakili sebesar 99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMS.
- q. TBS dengan kepemilikan sebesar 2.023.500 saham atau yang mewakili sebesar 95% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam TBS.
- r. PT Damai Indah Golf Tbk ("**DIG**") dengan kepemilikan sebesar 367 saham atau yang mewakili sebesar 17,7% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DIG.
- s. PT Sinar Mas Eka ("**SME**") dengan kepemilikan sebesar 8.500 saham atau yang mewakili sebesar 10% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SME.
- t. PT Duta Pertiwi Tbk ("**DUTI**") dengan kepemilikan sebesar 1.709.013.632 saham atau yang mewakili sebesar 92,38% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DUTI.

DUTI mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. PT Sinarwijaya Ekapratista (“**SWEK**”) dengan kepemilikan sebesar 15.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWEK.
- ii. PT Misaya Properindo (“**MSP**”) dengan kepemilikan sebesar 19.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MSP.
- iii. PT Putra Prabukarya (“**PPK**”) dengan kepemilikan sebesar 8.998.800 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PPK.
- iv. PT Kurniasubur Permai (“**KSP**”) dengan kepemilikan sebesar 630.449.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KSP.

KSP mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Kurnia Sinergi Mas (“**KSM**”) dengan kepemilikan sebesar 5.100 saham atau yang mewakili sebesar 51% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KSM.
- v. PT Sinarwisata Lestari (“**SWL**”) dengan kepemilikan sebesar 215.230.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWL.
- vi. PT Perwita Margasakti (“**PMS**”) dengan kepemilikan sebesar 4.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PMS.
- vii. PT Mustika Karya Sejati (“**MKS**”) dengan kepemilikan sebesar 4.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MKS.
- viii. PT Prestasi Mahkota Utama (“**PMU**”) dengan kepemilikan sebesar 132.199.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PMU.
- ix. PT Mekanusa Cipta (“**MNC**”) dengan kepemilikan sebesar 390.397.600 saham seri A, 130.774.632 saham seri B, dan 54.995.192 saham Seri D (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 99,9996% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam MNC.

MNC mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Sahabat Kota Wisata ("**SKW**") dengan kepemilikan sebesar 335.764 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SKW.
- x. PT Sinarwisata Permai ("**SWP**") dengan kepemilikan sebesar 37.999.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWP.

SWP mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Binamaju Mitra Sejati ("**BMS**") dengan kepemilikan sebesar 510.000 saham atau yang mewakili sebesar 25,50% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BMS.
- xi. PT Duta Semesta Mas ("**DSM**") dengan kepemilikan sebesar 1.519.949 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DSM.

DSM mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Keikyu Itomas Indonesia ("**KII**") dengan kepemilikan sebesar 1.700 saham atau yang mewakili sebesar 10% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KII.
- xii. PT Saranapapan Ekasejati ("**SPE**") dengan kepemilikan sebesar 102.599.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SPE.

SPE mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Duta Karya Propertindo ("**DKP**") dengan kepemilikan sebesar 250.000 saham atau yang mewakili sebesar 50% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DKP.
- 2) PT Pangeran Plaza Utama ("**PPU**") dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,05% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PPU.
- 3) PT Prima Sehati ("**PRS**") dengan kepemilikan sebesar 3.120 saham Seri A (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 0,02% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam PRS.
- 4) PT Kanaka Grahaasri ("**KGA**") dengan kepemilikan sebesar 1.680 saham Seri A (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 0,02% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam KGA.

- 5) PT Anekagriya Buminusa (“**AGB**”) dengan kepemilikan sebesar 1.200 saham atau yang mewakili sebesar 0,02% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam AGB.
- 6) MNC dengan kepemilikan sebesar 2.400 saham Seri A (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 0,0004% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam MNC.
- 7) PPK dengan kepemilikan sebesar 1.200 saham yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PPK.
- 8) MSP dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MSP.
- 9) SWEK dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWEK.
- 10) KSP dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KSP.
- 11) SWL dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWL.
- 12) SWP dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SWP.
- 13) PMS dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PMS.
- 14) MKS dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MKS.
- 15) PT Mitrakarya Multiguna (“**MIMU**”) dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MIMU.
- 16) PMU dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PMU.

- 17) DSM dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DSM.
- 18) BPM dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BPM.
- xiii. PRS dengan kepemilikan sebesar 15.596.880 saham Seri A (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 99,98% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam PRS.
- xiv. AGB dengan kepemilikan sebesar 5.998.800 saham atau yang mewakili sebesar 99,98% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam AGB.
- xv. KGA dengan kepemilikan sebesar 8.398.320 saham Seri A (dengan hak suara) atau yang mewakili sebesar 99,98% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam KGA.
- xvi. PPU dengan kepemilikan sebesar 1.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,95% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PPU.
- xvii. MIMU dengan kepemilikan sebesar 2.353.809 saham atau yang mewakili sebesar 81,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MIMU.
- xviii. PT Kembangan Permai Development ("**KPD**") dengan kepemilikan sebesar 8.000 saham atau yang mewakili sebesar 80% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KPD.

KPD mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

 - 1) PT Itomas Kembangan Perdana ("**IKP**") dengan kepemilikan sebesar 29.070 saham Seri A dan 41.327 saham Seri B atau yang mewakili sebesar 57,05% dari seluruh jumlah saham Seri A dan Seri B yang ditempatkan dalam IKP.
- xix. PT Phinisindo Zamrud Nusantara ("**PZN**") dengan kepemilikan sebesar 1.373 saham atau yang mewakili sebesar 77,48% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PZN.
- xx. PT Royal Oriental ("**ROR**") dengan kepemilikan sebesar 36.128.625 saham atau yang mewakili sebesar 74,11% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ROR.
- xxi. PT Wijaya Pratama Raya ("**WPR**") dengan kepemilikan sebesar 385.775.990 saham atau mewakili sebesar 73,91% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam WPR.

- xxii. PT Putra Alvita Pratama (“**PAP**”) dengan kepemilikan sebesar 442.035.049 saham atau yang mewakili sebesar 53,52% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PAP.

PAP mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PT Putra Tirta Wisata (“**PTW**”) dengan kepemilikan sebesar 433.600.000 saham atau yang mewakili sebesar 99,68% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PTW.
 - 2) PT Sahabat Duta Wisata (“**SDW**”) dengan kepemilikan sebesar 272.080 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SDW.
 - 3) PT Panca Lambang Cipta (“**PLC**”) dengan kepemilikan sebesar 239 saham atau yang mewakili sebesar 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PLC.
- xxiii. PT Matra Olahcipta (“**MOC**”) dengan kepemilikan sebesar 19.500 saham atau yang mewakili sebesar 50% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MOC.
- xxiv. DKP dengan kepemilikan sebesar 250.000 saham atau yang mewakili sebesar 50% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DKP.
- xxv. IKP dengan kepemilikan sebesar 27.930 saham Seri A dan 25.068 saham Seri B atau yang mewakili sebesar 42,95% dari seluruh jumlah saham Seri A dan Seri B yang ditempatkan dalam IKP.
- xxvi. PT Citraagung Tirta Jatim (“**CTJ**”) dengan kepemilikan sebesar 400 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam CTJ.
- xxvii. PT Duti Diamond Development (“**DDD**”) dengan kepemilikan sebesar 114.675 saham atau yang mewakili sebesar 30% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DDD.
- xxviii. PTW dengan kepemilikan sebesar 749.240 saham atau mewakili sebesar 0,17% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PTW.

PTW mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- 1) PLC dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PLC.

- u. PT Sinar Mas Teladan (“**SMT**”) dengan kepemilikan sebesar 37.184.195 saham atau yang mewakili sebesar 72,68% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMT.

SMT mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- (i) MCG dengan kepemilikan sebesar 3.819 saham atau yang mewakili sebesar 99,97% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MCG.

- v. PT Sinar Mas Wisesa (“**SMW**”) dengan kepemilikan sebesar 27.495.976 saham atau yang mewakili sebesar 55% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMW.

SMW mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- (i) PT Grahadipta Wisesa (“**GDW**”) dengan kepemilikan sebesar 2.424.999 saham atau yang mewakili sebesar 99,9996% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam GDW.

- (ii) PT Bumi Samarinda Damai (“**BMSD**”) dengan kepemilikan sebesar 238.550 saham atau yang mewakili sebesar 65% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BMSD.

- (iii) PT Sinar Usaha Marga (“**SUM**”) dengan kepemilikan sebesar 135.943.180 saham atau yang mewakili sebesar 60,0888% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SUM.

- w. PT Bumi Parama Wisesa (“**BPW**”) dengan kepemilikan sebesar 382.602 saham atau yang mewakili sebesar 51% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BPW.

- x. PT Indonesia International Expo (“**IIE**”) dengan kepemilikan sebesar 882.490 saham atau yang mewakili sebesar 49% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam IIE.

IIE mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- (i) PT Indonesia International Graha (“**IIG**”) dengan kepemilikan sebesar 39.992 saham atau yang mewakili sebesar 99,98 dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam IIG.

- y. PT Plaza Indonesia Mandiri (“**PIM**”) dengan kepemilikan sebesar 807.169 saham atau yang mewakili sebesar 48,48% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PIM.

- z. PT Sinar Artotel Indonesia (“**SAI**”) dengan kepemilikan sebesar 40 saham atau

yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SAI.

- aa. PT BSD Diamond Development (“**BDD**”) dengan kepemilikan sebesar 4.000 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BDD.
- bb. PT Sinar Mitbana Mas (“**SMMA**”) dengan kepemilikan sebesar 91.840 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMMA.
- cc. PT Sinar Mitbana Mas Intermoda (“**SMMI**”) dengan kepemilikan sebesar 80.729 saham atau yang mewakili sebesar 40% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMMI.
- dd. PT Karawang Bukit Golf (“**KBG**”) dengan kepemilikan sebesar 33.925.150 saham Seri A atau yang mewakili sebesar 27,23% dari seluruh jumlah saham Seri A yang ditempatkan dalam KBG.
- ee. IIG dengan kepemilikan sebesar 4 saham atau yang mewakili sebesar 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam IIG.
- ff. BSS dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili sebesar 0.01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam BSS.
- gg. SUM dengan kepemilikan sebesar 12.950 saham atau yang mewakili sebesar 0,0006% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SUM.
- hh. Global Prime Capital Pte. Ltd (“**GPC**”) dengan kepemilikan 100% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam GPC.

GPC mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai berikut:

- i. Global Prime Treasury Pte. Ltd (“**GPT**”) dengan kepemilikan 100% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam GPT.
- ii. PT Bintaro Serpong Damai (“**BISD**”) dengan kepemilikan sebesar 4.850 saham atau yang mewakili 1,07% dari seluruh saham yang ditempatkan dalam BISD.
- jj. PT Sinar Hankyu Hanshin Mas (“**SHHM**”) dengan kepemilikan sebesar 695.870 saham atau yang mewakili 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dalam SHHM.
- kk. PT Suryamas Dutamakmur (“**SMDM**”) dengan kepemilikan sebesar 4.723.134.988 saham atau yang mewakili 98,97% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SMDM.

SMDM mempunyai penyertaan saham dalam anak-anak perusahaan sebagai

berikut:

- i. PT Saptakreasi Indah (“**SKI**”) dengan kepemilikan sebesar 8.556 saham atau yang mewakili 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SKI.

SKI mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:

- 1) PT Multiraya Sinarindo (“**MSI**”) dengan kepemilikan sebesar 11 saham atau yang mewakili 0,08% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MSI.
- 2) PT Inti Sarana Papan (“**ISP**”) dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ISP.
- 3) PT Centranusa Majupermai (“**CMP**”) dengan kepemilikan sebesar 7.764 saham atau yang mewakili 1,05% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam CMP.

- ii. CMP dengan kepemilikan sebesar 733.901 saham atau yang mewakili 95,85% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam CMP.

- iii. MSI dengan kepemilikan sebesar 12.974 saham atau yang mewakili 99,92% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam MSI.

MSI mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:

- 1) SKI dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SKI.

- iv. ISP dengan kepemilikan sebesar 17.850 saham atau yang mewakili 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam ISP.

- v. CMP dengan kepemilikan sebesar 733.901 saham atau yang mewakili 98,95% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam CMP.

CMP mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:

- 1) PT Dwigunatama Rintisprima (“**DRP**”) dengan kepemilikan sebesar 684.618 saham atau yang mewakili 50% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DRP.

DRP mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:

- a. PT Dwikarya Langgengsukses (“**DLS**”) dengan kepemilikan sebesar 530.499 saham atau yang mewakili 99,99% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DLS.
- b. PT Kharisma Buana Mandiri (“**KBM**”) dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili 0,01% dari seluruh

jumlah saham yang ditempatkan dalam KBM.

- 2) DLS dengan kepemilikan sebesar 1 saham atau yang mewakili 0,01% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam DLS. DLS mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:
 - a. KBM dengan kepemilikan sebesar 18.699 saham atau yang mewakili **99,99%** dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam KBM.
- vi. PT Tajur Surya Abadi ("**TSA**") dengan kepemilikan sebesar 43.550 saham atau yang mewakili **67%** dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam TSA.

TSA mempunyai penyertaan saham dalam anak perusahaan:

 - 1) PT Puri Surya Abadi ("**PSA**") dengan kepemilikan sebesar 24.989 saham atau yang mewakili **99,956%** dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PSA.
- vii. PSA dengan kepemilikan sebesar 11 saham atau yang mewakili **0,044%** dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam PSA.
- II. PT Ruby Karya Sejahtera ("**RUKS**") dengan kepemilikan sebesar 655.500 saham atau yang mewakili 25% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam RUKS.
- mm. PT Saka Surya Wisesa ("**SSW**") dengan kepemilikan sebesar 448.800 saham atau yang mewakili 51% dari seluruh jumlah saham yang ditempatkan dalam SSW.

Adapun penyertaan saham yang dilakukan oleh Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak bertentangan dengan klausul pembatasan dalam perjanjian kredit yang mengikat Perseroan.

Lebih lanjut, atas harta kekayaan benda bergerak berupa penyertaan Perseroan dalam Anak Perusahaan di atas, yang bersifat material, pada saat ini tidak dibebankan atau dijaminakan maupun tersangkut sengketa hukum, kecuali untuk seluruh saham Perseroan di TBS yang saat ini sedang digadaikan kepada para kreditur TBS sebagai jaminan atas Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 109 tanggal 31 Maret 2021, dibuat di hadapan Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat, antara TBS selaku Debitur, dan PT Bank Central Asia Tbk. ("**BCA**"), PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ("**Bank Mandiri**"), PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero), PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., PT Bank Pembangunan Daerah Papua, secara bersama-sama sebagai Para Kreditur, dan BCA sebagai Agen Fasilitas dan Agen Penampung, dan Bank Mandiri sebagai Agen Jaminan, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 15 tahun sejak penandatanganan perjanjian kredit ("**Perjanjian Kredit Sindikasi TBS**"). Saham Perseroan di TBS tersebut telah diikat dengan Akta Gadai Atas Saham PT Bumi

Serpong Damai Tbk. No. 117, Akta Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali Untuk Menghadiri Dan Memberikan Suara Dalam RUPS TBS, No. 118, dan Akta Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali Untuk Menjual Saham No. 119, ketiganya tertanggal 31 Maret 2021, dibuat oleh Agnes Angelika, SH, MKn, Notaris di Jakarta Barat. Atas saham milik Perseroan di TBS yang saat ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi TBS, dalam hal dieksekusi tidak akan berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan.

Sehubungan dengan Akta Gadai Atas Saham PT Bumi Serpong Damai Tbk. No. 117 tersebut di atas, merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan berdasarkan Pasal 6 ayat (1) POJK No. 42/POJK.04/2020 ("**POJK 42/2020**"), namun demikian tetap harus dilaporkan kepada OJK. Sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan belum memenuhi kewajiban pelaporan sebagaimana diprasyaratkan oleh POJK 42/2020 tersebut, dan oleh karenanya Perseroan dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020.

9. Perseroan mempunyai kepemilikan unit penyertaan pada Dana Investasi Real Estate (DIRE) Simas Plaza Indonesia (XSPI) sebanyak 8.076.344.363 unit penyertaan dengan total nilai penyertaan sebesar Rp3.763.368.103.473. Unit penyertaan milik Perseroan tersebut saat ini tidak dibebankan atau dijaminan maupun tersangkut sengketa hukum.
10. Berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan telah menandatangani polis-polis asuransi dengan PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Central Asia, PT Sahabat Artha Proteksi, PT Asuransi Tripakarta, PT Malacca Trust Wuwungan Insurance, PT Asuransi Umum Mega, PT Zurich Asuransi Indonesia, dan PT Avrist General Insurance yaitu *Property All Risk (Material Damage) Insurance* (Asuransi Semua Risiko Harta Benda), *Earthquake (Material Damage & Business Interruption) Insurance* (Asuransi Gempa Bumi), Asuransi Konsorsium Pasar, dan *Business Interruption Insurance* (Asuransi Gangguan Usaha), *Public Liability Insurance* (Asuransi Tanggung Jawab Publik), untuk mengasuransikan harta kekayaan Perseroan yang penting yang berkaitan dengan usahanya, termasuk bangunan dan peralatan atas risiko kebakaran, gempa bumi dan/atau risiko lainnya. Seluruh polis-polis asuransi tersebut berlaku dari tanggal 31 Desember 2024 sampai dengan 31 Desember 2025.

Berdasarkan Uji Tuntas dan sepanjang pengetahuan kami, sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, jumlah pertanggungan asuransi tersebut memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungan. Daftar polis asuransi telah dijabarkan dalam LHUT Perseroan.

11. Berkaitan dengan aspek ketenagakerjaan, Perseroan (i) telah melakukan wajib lapor ketenagakerjaan pada tanggal 11 Februari 2025; (ii) memiliki Peraturan Perusahaan yang telah disahkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Tangerang, berlaku hingga tanggal 3 Agustus 2027; (iii) turut serta dalam program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial ("**BPJS**") Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan untuk karyawan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah melakukan pembayaran (a) iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk tiga bulan terakhir yaitu bulan September 2025 sampai dengan November 2025, dan (b)

iuran BPJS Kesehatan untuk tiga bulan terakhir yaitu bulan September sampai dengan November 2025, (iv) telah memenuhi ketentuan upah minimum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (v) memiliki 6 (enam) orang tenaga kerja asing berdasarkan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan (vi) telah membentuk lembaga kerja sama bipartit berdasarkan Berita Acara tertanggal 14 Juli 2025 yang dibuat oleh Perseroan dan perwakilan karyawan, yang mana pembentukan tersebut telah disahkan oleh Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Tangerang pada tanggal 8 Juli 2025.

Sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan belum melakukan pencatatan karyawan berdasarkan perjanjian kerja dengan waktu tertentu (**"PKWT"**) sebagaimana diatur berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (termasuk perubahan-perubahannya) (**"UU Ketenagakerjaan"**) dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja (**"PP No. 35/2021"**). Tidak dicatatkannya PKWT dapat mengakibatkan PKWT tersebut demi hukum berubah menjadi perjanjian kerja dengan waktu tidak tertentu (**"PKWTT"**). Namun demikian, berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 7/PUU-XII/2014, frasa "demi hukum berubah menjadi PKWTT" tersebut tidak terjadi serta merta dan harus dimaknai bahwa perubahan PKWT dan PKWTT dilakukan melalui prosedur sebagai berikut:

- a. Telah dilaksanakannya perundingan bipartit namun perundingan bipartit tersebut tidak mencapai kesepakatan atau salah satu pihak menolak untuk berunding; dan
- b. Telah dilakukan pemeriksaan oleh pegawai pengawas ketenagakerjaan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan mengkonfirmasi bahwa Perseroan tidak memiliki perkara dengan tenaga kerja dan tidak pernah diperiksa oleh pegawai pengawas ketenagakerjaan sehubungan dengan tidak dicatatkannya PKWT pada instansi yang berwenang.

12. Sehubungan dengan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, Perseroan telah menandatangani dokumen-dokumen perjanjian material sebagai berikut:
 - a. Akta Pernyataan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 01, tanggal 2 Juni 2025, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pernyataan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 39, tanggal 30 Juni 2025, Akta Addendum II Pernyataan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 25, tanggal 23 Juli 2025, dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2025, No. 07 tanggal 9 September 2025, yang seluruhnya dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
 - b. Akta Pernyataan Penawaran Umum Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahun 2025 PT Bumi Serpong Damai Tbk, No. 06, tanggal 2 Juni 2025, sebagaimana

diubah dengan Akta Addendum Pernyataan Penawaran Umum Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahun 2025, No. 42, tanggal 30 Juni 2025, Akta Addendum II Pernyataan Penawaran Umum Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahun 2025 PT Bumi Serpong Damai Tbk, No. 28, tanggal 23 Juli 2025, dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penawaran Umum Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahun 2025 PT Bumi Serpong Damai Tbk, No. 11 tanggal 9 September 2025, yang seluruhnya dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.

- c. Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 16, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Wali Amanat dan dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang (**"Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi"**).
- d. Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 20, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Wali Amanat dan dibuat dihadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang (**"Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk"**).
- e. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 19, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dengan PT BCA Sekuritas, PT Indo Premier Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, PT BNI Sekuritas, PT Sucor Sekuritas, dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk, sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi dan dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
- f. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 24, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dengan PT BCA Sekuritas, PT Indo Premier Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Aldiracita Sekuritas Indonesia, PT BNI Sekuritas, PT Sucor Sekuritas, dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk, sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah dan Penjamin Emisi Sukuk Ijarah, dan dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
- g. Akad Ijarah Sehubungan Dengan Penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 22, tanggal 28 November 2025, yang dibuat di antara Perseroan dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Wali Amanat dan dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
- h. Akad Wakalah Penawaran Umum Sukuk Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025 yang ditandatangani di bawah tangan oleh dan di antara Perseroan sebagai Wakil dan PT Bank KB Indonesia Tbk. sebagai Muwakil, tanggal 28 November 2025.
- i. Akta Pengakuan Hutang Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 17, tanggal 28 November 2025, seluruhnya dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
- j. Akta Pengakuan Kewajiban Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai

Tahap II Tahun 2025, No. 21, tanggal 28 November 2025, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.

- k. Akta Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 18, tanggal 28 November 2025, antara Perseroan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.
- l. Akta Perjanjian Agen Pembayaran Sukuk Ijarah II Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2025, No. 23, tanggal 28 November 2025, antara Perseroan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang.

Dokumen terkait dengan pemeringkatan efek bersifat utang, yaitu:

- a. Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia No. RC-698/PEF-DIR/V/2025, tanggal 27 Mei 2025 perihal Sertifikat Pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahun 2025 PT Bumi Serpong Damai Tbk Periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.
- b. Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia No. RC-699/PEF-DIR/V/2025, tanggal 27 Mei 2025 perihal Sertifikat Pemeringkatan atas Sukuk Ijarah Berkelanjutan II PT Bumi Serpong Damai Tbk Periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026.
- c. Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) No. RTG-359/PEF-DIR/XI/2025 tanggal 14 November 2025 perihal Surat Keterangan Peringkat atas Obligasi Berkelanjutan IV Tahap II PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahap II PT Bumi Serpong Damai Tbk yang diterbitkan melalui rencana Penawaran Umum Berkelanjutan, yang memuat konfirmasi bahwa Sertifikat No. RC-698/PEF-DIR/V/2025 dan No. RC-699/PEF-DIR/V/2025 tetap berlaku terhadap pelaksanaan rencana PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.

Perjanjian-perjanjian tersebut di atas adalah sah dan mengikat Perseroan dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk yang seluruhnya dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang telah dibuat dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang Dan/Atau Sukuk.

Lebih lanjut, sehubungan dengan PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II, Perseroan telah menyampaikan dokumen pernyataan kesesuaian syariah atas Sukuk Ijarah dari Tim Ahli Syariah yaitu Pernyataan Kesesuaian Syariah tanggal 8 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh Ah. Azharuddin Lathif M.Ag., M.H., sebagai ketua Tim Ahli Syariah, dan Awang Muda Satria LC, MIRKH, sebagai anggota Tim Ahli Syariah (**"Pernyataan Kesesuaian Syariah"**). Berdasarkan Pernyataan Kesesuaian Syariah, Tim Ahli Syariah:

- a. menetapkan bahwa dokumen-dokumen perjanjian dan akad-akad yang dibuat dalam rangka PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II, tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dan peraturan perundang-undangan di pasar modal syariah;
- b. memerintahkan kepada Perseroan sebagai emiten untuk mematuhi fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dan peraturan perundang-undangan di pasar modal syariah, serta peraturan lainnya yang terkait secara konsisten dan bertanggung jawab.

Selain itu, dalam rangka pemenuhan ketentuan Pasal 76 UU Pasar Modal, Perseroan telah mendapatkan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Utang dan Sukuk dari BEI tanggal 16 Juli 2025 dengan No. S-08281/BEI.PP2/07-2025.

13. PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II (i) tidak melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, (ii) tidak melanggar perjanjian-perjanjian yang dianggap penting dan material (termasuk perjanjian kredit Perseroan) berdasarkan Uji Tuntas kami, dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya; dan (iii) Perseroan adalah pihak yang memenuhi kriteria untuk melakukan penawaran umum berkelanjutan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 36/POJK.04/2014 tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/Atau Sukuk (“**POJK 36/2014**”) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 18/POJK.04/2015 tentang Penerbitan dan Persyaratan Sukuk sebagaimana diubah oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2018 (“**POJK 3/2018**”), yaitu:
 - a. PUB Obligasi BSD Tahap II dilaksanakan dalam periode 2 (dua) tahun dan PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II dilaksanakan dalam periode 3 (tiga) tahun sejak PUB Obligasi dan Sukuk BSD Tahap I 2025 sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus PUB Obligasi dan Sukuk BSD Tahap I 2025;
 - b. Perseroan telah menjadi emiten atau perusahaan publik paling singkat 2 (dua) tahun sesuai dengan kriteria berdasarkan POJK 36/2014 dan POJK 3/2018 yang mengatur ketentuan kriteria pihak yang melakukan penawaran umum berkelanjutan sukuk telah menjadi emiten dalam jangka waktu paling singkat 1 (satu) tahun;
 - c. Perseroan tidak pernah mengalami kondisi gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 1 Desember 2025; dan
 - d. Obligasi dan Sukuk Ijarah yang akan diterbitkan melalui PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II adalah efek bersifat utang dan surat berharga syariah yang telah memiliki peringkat masing-masing idAA (*Double A*) dan idAA(sy) (*Double A*), yang mana masuk ke dalam kategori 4 (empat) teratas peringkat layak investasi berdasarkan standar peringkat dalam *Rating Definition* yang dikeluarkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia dan oleh karenanya sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Pasal 5 POJK 36/2014.

Masing-masing peringkat tersebut di atas dikeluarkan berdasarkan (i) Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia No. RC-698/PEF-DIR/V/2025, tanggal 27 Mei 2025 perihal Sertifikat Pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan IV Bumi Serpong Damai Tahun 2025 PT Bumi Serpong Damai Tbk Periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026, (ii) Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia No. RC-699/PEF-DIR/V/2025, tanggal 27 Mei 2025 perihal Sertifikat Pemeringkatan atas Sukuk Ijarah Berkelanjutan II PT Bumi Serpong Damai Tbk Periode 27 Mei 2025 sampai dengan 1 Mei 2026, dan (iii) Surat dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) No. RTG-359/PEF-DIR/XI/2025 tanggal 14 November 2025 perihal Surat Keterangan Peringkat atas Obligasi Berkelanjutan IV Tahap II PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Tahap II PT Bumi Serpong Damai Tbk yang diterbitkan melalui rencana Penawaran Umum Berkelanjutan.

14. Perjanjian dengan pihak ketiga yang dianggap penting oleh Perseroan, sah dan mengikat Perseroan, tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan di mana tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, termasuk untuk menggunakan dana atas PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sesuai dengan rencana penggunaan dana, ataupun pembatasan atas hak-hak pemegang saham publik serta tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, kecuali untuk perjanjian kredit Perseroan sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian Kredit BCA, yang mana berdasarkan Pasal 13 huruf n, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BCA sebelum dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.

Terkait kewajiban ini, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BCA, sebagaimana telah diterima oleh BCA pada tanggal 8 Desember 2025.

- b. Akta Perjanjian Kredit BNI I, yang mana berdasarkan Pasal 20 ayat 1.11, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sepanjang tetap memenuhi *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I.

Terkait kewajiban ini, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

Lebih lanjut, sehubungan dengan kewajiban pemenuhan *financial ratio*, melalui Surat BNI Kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, Perseroan telah mendapatkan konfirmasi dari BNI bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI I untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *current ratio*, (b) *debt to equity ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).

- c. Akta Perjanjian Kredit BNI II, yang mana berdasarkan Pasal 21 ayat (12), mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II yang akan tetap memenuhi *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II.

Terkait kewajiban ini, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

Lebih lanjut, sehubungan dengan kewajiban pemenuhan *financial ratio*, melalui Surat BNI kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, Perseroan telah mendapatkan konfirmasi dari BNI bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI II untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *current ratio*, (b) *debt to equity ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).

- d. Akta Perjanjian Kredit BNI III, yang mana berdasarkan Pasal 21 ayat (12), mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada BNI sebelum dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II yang akan tetap memenuhi *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III.

Terkait kewajiban ini, Perseroan telah mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada BNI, sebagaimana telah diterima oleh BNI pada tanggal 8 Desember 2025.

Lebih lanjut, sehubungan dengan kewajiban pemenuhan *financial ratio*, melalui Surat BNI Kepada Perseroan No. COB4/3/5411 tanggal 20 November 2025, Perseroan telah mendapatkan konfirmasi dari BNI bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan (*financial covenant*) yang ditetapkan BNI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit BNI III untuk periode yang berakhir pada 30 September 2025, yaitu telah memenuhi (a) *current ratio*, (b) *debt to equity ratio* (DER), dan (c) *debt service coverage ratio* (DSCR).

- e. Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I, yang mana berdasarkan Pasal 19 angka 3 Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sepanjang tetap memenuhi *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri.

Terkait hal ini, Perseroan sedang dalam proses untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri dan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sebagaimana diprasyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I.

Sehubungan dengan pemenuhan rasio keuangan, Perseroan telah mendapatkan konfirmasi dari Bank Mandiri melalui Surat Bank Mandiri kepada Perseroan No. CBG.CB2/2469/2025 tanggal 17 November 2025, bahwa Perseroan telah memenuhi seluruh ketentuan rasio keuangan sebagaimana disyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri I.

- f. Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II, yang mana berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II, mempersyaratkan Perseroan untuk memberikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dilaksanakannya PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sepanjang tetap memenuhi *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II.

Terkait hal ini, Perseroan sedang dalam proses untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri dan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sebagaimana diprasyaratkan dalam Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II.

Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung oleh konfirmasi Perseroan, Perseroan belum melakukan penarikan atas pinjaman berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II dan penerbitan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II tidak mengakibatkan terlanggarnya *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II. Namun demikian, sehubungan dengan pemenuhan *financial ratio*, Perseroan tetap akan meminta konfirmasi dari Bank Mandiri yang mana sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan sedang dalam proses menyiapkan surat permohonan konfirmasi dari Bank Mandiri mengenai pemenuhan *financial ratio* berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Bank Mandiri II.

Adapun sehubungan dengan Perjanjian Fasilitas Perbankan Bank Permata dengan Bank Permata sebagai kreditur, Perseroan dilarang menerima suatu pinjaman yang atau fasilitas keuangan berupa apa pun juga atau fasilitas *leasing* dari pihak lain (kecuali dari pemegang saham) atau mengadakan suatu hutang atau kewajiban apapun juga yang nilainya melebihi 50% dari nilai aktiva atau yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran kewajiban Perseroan kepada Bank Permata. Pembatasan tersebut hanya berlaku untuk Perseroan dengan pinjaman di atas Rp150.000.000.000 atau ekuivalennya. Berdasarkan hasil Uji Tuntas, nilai PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II tidak melebihi 50% nilai aktiva Perseroan dan berdasarkan konfirmasi Perseroan, pelaksanaan Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II tidak akan mempengaruhi pembayaran kewajiban Perseroan kepada Bank Permata. Sehingga, penyimpangan dari ketentuan tersebut atau persetujuan dari Bank Permata tidak diperlukan sehubungan dengan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.

15. Perjanjian dengan pihak terafiliasi yang dianggap penting oleh Perseroan yang mencakup:
- a. Perjanjian Kerjasama Pendiri yang ditandatangani oleh Perseroan dan para pendiri ("**Perjanjian Kerjasama Pendiri**");

- b. Polis-polis asuransi antara Perseroan dengan PT Asuransi Sinar Mas ("**Polis Asuransi**");
- c. Perjanjian Kerjasama Payroll Service No. 006/PKS/2009/BM-BSD tanggal 3 Agustus 2009 antara Perseroan dan PT Bank Sinar Mas ("**Perjanjian Kerjasama Payroll**");
- d. Perjanjian Kerja Sama Sewa Lahan No. 10/BIRD/BD/XI/2023 tanggal 28 November 2023 antara Perseroan dan PT Rimba Kreasi Swasa ("**Perjanjian Kerja Sama Sewa Lahan**"); dan
- e. Perjanjian Pinjaman antara PT Indonesia International Expo, sebagai debitur, Perseroan dan PT Medialand International Exhibition sebagai kreditur ("**Perjanjian Pinjaman IIE**"),

merupakan perjanjian-perjanjian yang sah dan mengikat Perseroan secara hukum, tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas hak-hak pemegang saham publik dan telah dibuat dengan memperhatikan kewajaran dari aspek hukum, yaitu secara patut ditandatangani oleh para pihak, serta telah mencakup hak dan kewajiban yang merupakan kesepakatan para pihak yang berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Dalam kapasitas kami selaku konsultan hukum, kami tidak melihat ketidakwajaran dalam lingkup hukum dengan mempertimbangkan bahwa perjanjian-perjanjian tersebut dibuat tidak bertentangan dengan praktik umum dan kebiasaan yang lazim diterapkan dalam mendukung kegiatan usaha Perseroan, dan bahwa berdasarkan konfirmasi dari Perseroan, Polis Asuransi, Perjanjian Kerjasama Payroll, Perjanjian Kerja Sama Sewa Lahan, dan Perjanjian Pinjaman IIE tidak mengandung benturan kepentingan dan secara komersial bisnis transaksi-transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar.

Adapun sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman IIE, pada saat penandatanganan Perjanjian Pinjaman IIE sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini Perseroan belum memenuhi ketentuan POJK 42/2020 dan oleh karenanya Perseroan dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 27 POJK 42/2020 yang dapat berupa peringatan tertulis, denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan kegiatan usaha pencabutan izin usaha, pembatalan persetujuan, dan pembatalan pendaftaran.

Terkait dengan ketentuan bunga pinjaman, Perjanjian Pinjaman IIE merupakan pinjaman yang diberikan oleh Perseroan kepada IIE tanpa pengenaan bunga terhadap pinjaman tersebut. Dari aspek hukum, suatu pinjaman tidak diwajibkan, namun diperbolehkan, untuk dikenakan suatu bunga, sebagaimana diatur dalam Pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan POJK 42/2020 tidak mewajibkan adanya pengenaan bunga. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 94 Tahun 2010 tentang Penghitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan dalam Tahun Berjalan ("**PP 94/2010**"), sepanjang pengetahuan kami atas interpretasi ketentuan perpajakan tersebut, pinjaman tanpa bunga dari pemegang saham yang diterima oleh wajib pajak berbentuk perseroan terbatas diperkenankan apabila, (a) pinjaman tersebut berasal

dari dana milik pemegang saham itu sendiri dan bukan berasal dari pihak lain, (b) modal yang seharusnya disetor oleh pemegang saham pemberi pinjaman telah disetor seluruhnya, (c) pemegang saham pemberi pinjaman tidak dalam keadaan merugi, dan (d) perseroan terbatas penerima pinjaman sedang mengalami kesulitan keuangan untuk kelangsungan usahanya. Berdasarkan Uji Tuntas, sebagaimana didukung konfirmasi Perseroan, pinjaman kepada IIE yang diberikan pada saat itu merupakan suatu langkah Perseroan sebagai salah satu pemegang saham untuk membantu IIE yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk kelangsungan usahanya, secara bersama-sama dengan pemegang saham lainnya. Selain itu, berdasarkan konfirmasi Perseroan bahwa pinjaman tersebut berasal dari dana Perseroan, penyetoran modal ke dalam IIE telah dilakukan dan Perseroan tidak dalam keadaan merugi. Sehingga, dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum, walaupun PP 94/2010 merupakan peraturan perundang-undangan yang mendasari pemeriksaan atas aspek perpajakan, kami tidak melihat ketidakwajaran atas Perjanjian Pinjaman IIE dalam lingkup hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Namun demikian, dengan mempertimbangkan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya namun juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian dituntut berdasarkan, antara lain, suatu kebiasaan, maka dari sudut pandang kelaziman, Perjanjian Pinjaman IIE dapat dikatakan tidak memenuhi prinsip kewajaran dan kelaziman dengan mempertimbangkan Bab IV.C (Penerapan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha atas Transaksi Pembayaran Bunga) Pedoman Pemeriksaan Terhadap Wajib Pajak yang Mempunyai Hubungan Istimewa Lampiran Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-22/PJ/2013 ("**Peraturan Transfer Pricing**"). Berdasarkan Peraturan Transfer Pricing, suatu transaksi pinjaman intra-grup, kompensasi yang diberikan, umumnya dapat berupa antara lain tingkat suku bunga (*interest rate*) ataupun biaya jaminan (*guarantee fee*) dalam hal pinjamannya digaransi oleh perusahaan grup yang dibebankan kepada peminjam. Namun demikian, pemenuhan atas prinsip kewajaran dan kelaziman berdasarkan Peraturan Transfer Pricing perlu dilakukan oleh ahli dalam pemeriksaan penentuan harga transfer (*transfer pricing*) dalam suatu transaksi afiliasi.

Adapun pada saat tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, IIE telah melunasi utang IIE kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman IIE sebagaimana dibuktikan dengan bukti pembayaran/transfer melalui PT Bank Pan Indonesia Tbk tertanggal 24 Juli 2025 dari rekening IIE ke rekening Perseroan. Bukti pembayaran/transfer tersebut disampaikan kepada OJK melalui email bersamaan dengan Pendapat Dari Segi Hukum ini.

16. Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung oleh Surat Pernyataan masing-masing anggota Direksi Perseroan tertanggal 1 Desember 2025 dan Surat Pernyataan masing-masing anggota Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 1 Desember 2025, sampai tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, dalam kapasitasnya sebagai pribadi dan juga selaku anggota Direktur atau Komisaris dari Perseroan, tidak sedang terlibat dalam perkara hukum, baik pada bidang perdata maupun pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan di Indonesia atau perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang

berhubungan dengan masalah perburuhan dan tidak pernah dinyatakan pailit atas permohonan pihak ketiga atau mengajukan permohonan kepailitan, yang secara material dapat berdampak atau berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan rencana PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.

17. Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung oleh Surat Pernyataan tertanggal 1 Desember 2025 yang ditandatangani oleh Perseroan, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara Perdata yang mempengaruhi secara material kegiatan usaha maupun kondisi keuangan Perseroan dan kelangsungan rencana PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, perkara Pidana, Tata Usaha Negara, perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan, perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan, dan tidak sedang dimohonkan Kepailitan dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar/tercatat pada badan peradilan/lembaga perwasitan di Indonesia, Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan/atau Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia, serta tidak pernah dinyatakan pailit atas permohonan pihak ketiga atau mengajukan permohonan Kepailitan yang dapat mempengaruhi secara material dan signifikan kedudukan, peranan, dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.
18. Berdasarkan Uji Tuntas, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris pada tanggal 27 November 2025 sehubungan dengan rencana pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.
19. Sehubungan dengan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, PT Bank KB Indonesia Tbk selaku wali amanat, berdasarkan informasi yang tersedia secara publik, tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi pada Pasal 1 angka 1 UU Pasar Modal.
20. Sehubungan dengan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, PT Bank KB Indonesia Tbk selaku wali amanat tidak memiliki hubungan kredit dengan Perseroan melebihi 25% dari nilai obligasi yang diwaliamanati sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 19/POJK.04/2020 tentang Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Sebagai Wali Amanat.
21. Dalam rangka pelaksanaan rencana PUB Sukuk Ijarah BSD Tahap II, Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 18/POJK.04/2015 tentang Penerbitan Dan Persyaratan Sukuk sebagaimana telah diubah dengan Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2018 dan Akad Ijarah serta Wakalah yang dipergunakan telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2015 tentang Akad Yang Digunakan Dalam Penerbitan Efek Syariah Di Pasar Modal.
22. Berdasarkan Uji Tuntas, dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II akan digunakan seluruhnya untuk Penggunaan Dana Hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, tanpa mengubah kegiatan usaha Perseroan, dan total jumlah dana yang diperoleh dari hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II tersebut tidak melebihi 20% dari ekuitas Perseroan dan oleh karenanya tidak tergolong sebagai transaksi material maupun perubahan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**").

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**POJK 42/2020**"), maka Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku.

Transaksi dengan menggunakan dana Hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020. Selanjutnya, dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, maka Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku.

Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II kepada OJK dan wali amanat sebagai wakil pemegang obligasi dan sukuk ijarah secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai seluruh dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II digunakan sesuai Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**"). Apabila Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II kepada OJK, dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Obligasi ("**RUPO**") berdasarkan prosedur penyelenggaraan RUPO sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah ("**RUPSI**") berdasarkan prosedur penyelenggaraan RUPSI sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, serta hasil RUPO dan RUPSI yang telah disetujui tersebut harus disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah penyelenggaraan RUPO dan RUPSI sesuai dengan POJK No.30/2015 dan Peraturan OJK No.20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang Dan/atau Sukuk ("**POJK No.20/2020**"). Apabila terdapat dana hasil PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan sesuai dengan POJK No.20/2020.

II. Anak Perusahaan

1. Pendirian Anak Perusahaan telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perubahan Anggaran Dasar Anak Perusahaan telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar masing-masing Anak Perusahaan serta sah dan mengikat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah disesuaikan dengan ketentuan UUPT 2007.

Adapun terdapat beberapa Anak Perusahaan yang belum menerima bukti pengumuman di dalam BNRI dari Menkum atas Akta Pendirian Anak Perusahaan

yang didirikan berdasarkan UUPT 2007 dan beberapa perubahan Anggaran Dasar Anak Perusahaan sebagaimana diungkapkan masing-masing LHUT Anak Perusahaan. Terkait hal ini, UUPT 2007 mengatur bahwa Menkum mengumumkan akta perubahan anggaran dasar perseroan terbatas dalam BNRI dalam waktu paling lambat 14 hari terhitung sejak diterbitkannya keputusan atau penerimaan pemberitahuan dari Menkum atas perubahan anggaran dasar tersebut. Dengan demikian, pengumuman di dalam BNRI atas Akta Pendirian beberapa Anak Perusahaan yang didirikan berdasarkan UUPT 2007 dan beberapa perubahan Anggaran Dasar Anak Perusahaan tersebut bukan merupakan kewajiban Anak Perusahaan terkait, melainkan kewajiban dari Menkum, dan UUPT 2007 tidak mengatur adanya sanksi atas belum diterimanya bukti pengumuman di dalam BNRI dari Menkum atas akta-akta tersebut, maupun menyatakan bahwa pendirian dan/atau perubahan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan akta-akta tersebut tidak sah atau dengan cara apapun menjadi batal.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Anak Perusahaan sebagaimana diungkapkan di dalam masing-masing LHUT Anak Perusahaan adalah benar, sah, sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali mengenai beberapa pengurangan modal Perseroan pada Anak Perusahaan dengan bentuk pengurangan modal disetor dan ditempatkan serta penarikan kembali saham yang dilakukan tanpa pengurangan nominal saham per satu lembar saham atau penarikan kembali saham sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (2) UUPT 2007. Namun demikian, pengurangan modal Perseroan pada beberapa Anak Perusahaan tersebut, berdasarkan Uji Tuntas, telah disetujui oleh para pemegang saham sebagaimana dibuktikan dengan adanya persetujuan dari rapat umum pemegang saham Anak Perusahaan tersebut, telah diumumkan kepada para kreditur Anak Perusahaan yang relevan melalui surat kabar, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menkum sebagaimana diprasyaratkan oleh UUPT 2007 serta tidak ada pemegang saham maupun kreditur yang menyampaikan keberatan maupun sanggahan kepada Anak Perusahaan yang terkait maupun kepada Perseroan, yang mana mencerminkan tidak terdapatnya pihak-pihak yang dirugikan atas dilakukannya pengurangan modal tersebut.

Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 18 Perpres No. 13/2018, Anak Perusahaan telah menyampaikan informasi mengenai penerima manfaat dari Anak Perseroan tersebut masing-masing melalui surat pernyataan pemilik manfaat kepada Kementerian Hukum, kecuali beberapa Anak Perusahaan yang belum menyampaikan informasi tersebut karena masih dalam proses pembuatan pelaporan, yaitu DIG. Sehubungan dengan hal tersebut, korporasi yang tidak melaksanakan ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum No. 2 Tahun 2025 tentang Verifikasi Dan Pengawasan Pemilik Manfaat Korporasi. Sepanjang pengetahuan kami, Anak Perusahaan tidak pernah mendapat teguran atau peringatan dan sanksi atas belum dilakukannya pelaporan pemilik manfaat tersebut.

2. Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Anak Perusahaan yang saat ini menjabat telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan Anggaran Dasar masing-masing Anak Perusahaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Anak Perusahaan telah memperoleh ijin-ijin pokok yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk beberapa Anak Perusahaan yang baru saja dibentuk dan/atau belum beroperasi penuh dan/atau sedang dalam proses pra-operasi, dimana Anak Perusahaan tersebut sedang dalam proses pengurusan dan/atau sedang dalam proses pemenuhan persyaratan untuk memperoleh Nomor Induk Berusaha (“**NIB**”) berdasarkan PP No. 28/2025, dan/atau Sertifikat Standar dan/atau Persetujuan Lingkungan dan/atau Izin Usaha atas kegiatan usaha dengan risiko tinggi.

PP No. 28/2025 mengatur bahwa setiap orang perorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu (“**Pelaku Usaha**”) wajib memiliki NIB. Lebih lanjut, Peraturan BKPM No. 4 Tahun 2021 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Fasilitas Penanaman Modal (“**PerBKPM No. 4/2021**”) mengatur bahwa Pelaku Usaha yang telah mendapatkan perizinan berusaha yang masih berlaku sebelum PerBKPM No. 4/2021 dan belum memiliki NIB, wajib mendaftarkan NIB melalui Sistem OSS. Baik PP No. 28/2025 dan PerBKPM No. 4/2021 tidak secara tegas mengatur sanksi apabila Pelaku Usaha tidak memiliki NIB, namun demikian BKPM memiliki kewajiban pengawasan rutin berdasarkan Peraturan BKPM No. 5 Tahun 2021 tentang Pedoman dan Tata Cara Pengawasan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (“**PerBKPM No. 5/2021**”), dimana Pelaku usaha yang tidak memiliki NIB dapat dikategorikan sebagai "pelaku usaha yang tidak mematuhi ketentuan perundang-undangan" dan berdasarkan Pasal 47(1) PerBKPM No. 5/2021 dapat dijatuhkan sanksi administratif yang dikenakan secara berjenjang sebagai berikut (i) peringatan tertulis, (ii) penghentian sementara kegiatan usaha, atau (iii) pencabutan perizinan berusaha. Namun demikian, berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung konfirmasi dari masing-masing Anak Perusahaan, sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, Anak Perusahaan yang terkait tidak pernah mendapatkan sanksi dan/atau teguran atau peringatan atas belum diperolehnya ijin-ijin tersebut.

Adapun dalam kelangsungan usahanya, sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, terdapat beberapa ijin teknis seperti sertifikat laik fungsi, izin pembuangan limbah cair, izin pengusahaan air tanah, izin pemanfaatan air tanah, izin penyelenggaraan tempat parkir, dan/atau instalasi listrik di tempat kerja yang sedang dalam proses perpanjangan dan/atau proses pemenuhan persyaratan untuk memperpanjang dan/atau memperoleh, karena habisnya masa berlaku dari ijin-ijin tersebut dan/atau akan dilakukan permohonan baru atas ijin-ijin tersebut. Berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana didukung konfirmasi dari masing-masing Anak Perusahaan, sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, Anak Perusahaan yang terkait tidak pernah mendapatkan sanksi dan/atau teguran atau peringatan atas belum diperpanjangnya dan/atau diperolehnya ijin-ijin teknis tersebut.

Adapun terdapat Anak Perusahaan yang melaksanakan kegiatan usahanya dengan perizinan persyaratan dasar atas nama pihak lain, yaitu DCP yang melakukan kegiatan usaha dengan perizinan persyaratan dasar seperti Persetujuan Lingkungan (d/h Izin Lingkungan), Persetujuan Bangunan Gedung (“**PBG**”) (d/h Izin

Mendirikan Bangunan ("**IMB**")), dan Konfirmasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang ("**KKPR**") (d/h Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang ("**IPPR**")) atas nama PT Duta Anggada Realty Tbk ("**DART**").

Berdasarkan Uji Tuntas, Gedung Sinar Mas Land Plaza Sudirman yang merupakan lokasi usaha DCP terletak di atas HGB milik DART. DCP merupakan pemilik SHMSRS di Gedung Sinar Mas Land Plaza Sudirman yang berada pada kawasan yang dimiliki oleh DART ("**Komplek Chase Plaza**"). Dalam hal ini, seluruh persyaratan dasar atas kawasan yang menaungi Gedung Sinar Mas Land Plaza Sudirman, termasuk Izin Lingkungan, IMB, dan IPPR dimiliki dan beratasnamakan DART.

Sehubungan dengan Izin Lingkungan, sesuai dengan Pasal 13 PP No. 28/2025, DCP sebagai pelaku usaha, tidak perlu memenuhi persyaratan dasar dan dapat langsung melanjutkan ke tahap permohonan perizinan berusaha, karena Komplek Chase Plaza telah memperoleh Izin Lingkungan Komplek Chase Plaza. Lebih lanjut, Izin Lingkungan Komplek Chase Plaza tetap berlaku dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan Pasal 549 huruf (a) dan (b) PP No. 28/2025, serta Pasal 527 huruf (a) PP No. 22/2021, bahwa izin lingkungan yang telah mendapat persetujuan sebelum berlakunya kedua peraturan tersebut tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai prasyarat untuk mendapat perizinan berusaha.

Sementara itu, sehubungan dengan IMB, sesuai dengan Pasal 262 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("**PP 16/2021**"), perubahan PBG hanya perlu dilakukan apabila terdapat perubahan fungsi, luas, tampak, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan fisik atau spesifikasi bangunan, sehingga dalam hal ini, pembelian SHMSRS atas Gedung Sinar Mas Land Plaza Sudirman oleh DCP tidak berakibat pada kewajiban perubahan PBG. Lebih lanjut, IMB Gedung Sinar Mas Land Plaza Sudirman masih berlaku dengan pertimbangan bahwa sesuai Pasal 549 huruf (a) dan (b) PP 28/2025, serta Pasal 346 ayat (2) PP 16/2021, bahwa bangunan gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebelum berlakunya kedua peraturan tersebut tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai prasyarat untuk mendapatkan perizinan berusaha.

Adapun terkait dengan IPPR, sesuai dengan Pasal 13 PP 28/2025, DCP sebagai pelaku usaha, tidak perlu memenuhi persyaratan dasar dan dapat langsung melanjutkan ke tahap permohonan perizinan berusaha, karena Komplek Chase Plaza telah memperoleh IPPR Komplek Chase Plaza. Lebih lanjut, IPPR Komplek Chase Plaza tetap berlaku dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan Pasal 549 huruf (a) dan (b) PP 28/2025, serta Pasal 85 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, bahwa izin pemanfaatan ruang lainnya yang telah mendapat persetujuan sebelum berlakunya kedua peraturan tersebut tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai prasyarat untuk mendapat perizinan berusaha.

Lebih lanjut, DCP pun telah memperoleh perizinan berusaha yakni NIB dan Sertifikat Standar, yang mana berdasarkan peraturan perundang-undangan, diterbitkan setelah dipenuhinya kewajiban persyaratan dasar. Oleh karena itu, Izin Lingkungan, IMB, dan IPPR atas nama DART dan kaitannya dengan pemenuhan kewajiban perizinan DCP telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. Anak Perusahaan memiliki atau menguasai secara sah, yang didukung dengan dokumen penguasaan dan/atau kepemilikan yang sah, atas sejumlah harta kekayaan, berupa benda bergerak dan/atau tidak bergerak, dan terdapat harta kekayaan Anak Perusahaan berupa kepemilikan saham, tanah dan/atau tanah dan bangunan yang secara sah telah dijadikan jaminan untuk menjamin beberapa perjanjian kredit Perseroan dan Anak Perusahaan. Harta kekayaan Anak Perusahaan yang saat ini dijadikan jaminan oleh Anak Perusahaan untuk menjamin beberapa perjanjian kredit Perseroan dan Anak Perusahaan tersebut, dalam hal dieksekusi tidak akan berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan.
5. Berkaitan dengan aspek ketenagakerjaan, untuk masing-masing Anak Perusahaan yang telah beroperasi dan memiliki tenaga kerja telah (i) melakukan wajib lapor ketenagakerjaan; (ii) turut serta dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan untuk karyawan dan telah melakukan pembayaran (a) iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk tiga bulan terakhir yaitu Agustus 2025 sampai dengan Oktober 2025 (yang mana kewajiban pembayaran iuran untuk periode November jatuh tempo pada bulan Desember), dan (b) iuran BPJS Kesehatan untuk tiga bulan terakhir yaitu bulan September sampai dengan November 2025, (iii) telah memenuhi ketentuan upah minimum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (iv) memiliki Peraturan Perusahaan yang telah didaftarkan pada Kantor Departemen Tenaga Kerja yang berwenang, (v) memiliki tenaga kerja asing dengan ijin yang sah dan masih berlaku untuk beberapa Anak Perusahaan yang saat ini mempekerjakan tenaga kerja asing, kecuali untuk beberapa Anak Perusahaan yang saat ini (i) sedang dalam proses perpanjangan, penyusunan baru, dan/atau pendaftaran Peraturan Perusahaan pada dinas ketenagakerjaan yang berwenang, (ii) sedang dalam proses melakukan wajib lapor ketenagakerjaan, (iii) Anak Perusahaan yang memiliki karyawan kurang dari 10 (sepuluh) orang, (iv) sedang dalam proses melakukan wajib lapor ketenagakerjaan untuk periode terakhir kepada Menteri Ketenagakerjaan, (v) sedang dalam proses melakukan pembayaran iuran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan untuk bulan September, Oktober dan November 2025, dan (vi) tidak adanya Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing atas anggota Direksi dan Dewan Komisaris asing Anak Perusahaan yang tidak berdomisili di Indonesia.

Dalam hal ini, Pasal 42 ayat (1) UU Ketenagakerjaan *juncto*. Pasal 6 PP No. 34 Tahun 2021 tentang Penggunaan Tenaga Kerja Asing, setiap pemberi kerja yang mempekerjakan tenaga kerja asing wajib memiliki Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing yang disahkan oleh Menteri Ketenagakerjaan. Apabila pemberi kerja tidak memiliki Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing untuk tenaga kerja asing, termasuk anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang berkewarganegaraan asing, maka pemberi kerja dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan UU Ketenagakerjaan dan peraturan pelaksanaannya.

6. Anak Perusahaan telah menandatangani secara sah perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga yang dianggap penting dan material, dimana tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II, termasuk untuk menggunakan dana atas PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II sesuai dengan rencana penggunaan dana, serta perjanjian-perjanjian tersebut tidak bertentangan satu sama lain.

Namun demikian, terdapat beberapa perjanjian Anak Perusahaan yang saat ini sedang dalam proses perpanjangan, dan Perjanjian Kredit Sindikasi TBS yang mengharuskan diperolehnya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari para kreditur pada Perjanjian Kredit Sindikasi TBS, bagi TBS untuk membagikan dividen kepada pemegang sahamnya yaitu Perseroan dan SUMT ("**Pembatasan Pembagian Dividen TBS**").

Sehubungan dengan pembatasan tersebut, berdasarkan Uji Tuntas sebagaimana dikonfirmasi oleh Perseroan, sejak dimulainya kegiatan usaha TBS secara operasional yaitu pada tahun 2022 sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, TBS belum memiliki saldo positif sehingga belum dapat melakukan pembayaran dividen sebagaimana dimaksud pada Pasal 71 UUPT. Berdasarkan konfirmasi Perseroan yang didasari pada proyeksi bisnis TBS, sampai dengan sepuluh tahun sejak TBS beroperasi, TBS belum akan mendapatkan saldo laba positif sehingga TBS belum memenuhi persyaratan untuk dapat membagikan dividen pada periode tersebut. Oleh karena itu, berdasarkan konfirmasi Perseroan, TBS tidak berencana melakukan pembagian dividen dalam sepuluh tahun ke depan, terlepas dari ada atau tidaknya pembatasan berdasarkan Perjanjian Sindikasi TBS.

7. Anak Perusahaan yang memiliki harta kekayaan yang bersifat penting dan material telah memiliki perlindungan asuransi atas harta kekayaannya yang bersifat penting dan material tersebut sebagaimana diungkapkan dalam masing-masing LHUT Anak Perusahaan, antara lain untuk mengasuransikan aset bangunan gedung dari risiko kerusakan material dan gangguan usaha, gempa bumi, ledakan api akibat gempa bumi, kebakaran, bencana alam, kerusakan, serangan, kerusakan berbahaya dan/atau keributan sipil dan/atau risiko lainnya sesuai kebutuhan dan sifat harta kekayaannya. Berdasarkan keterangan Anak Perusahaan, Anak Perusahaan senantiasa mengasuransikan harta kekayaannya yang berkaitan dengan usahanya dan jumlah pertanggungan berdasarkan polis-polis asuransi tersebut memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan. Seluruh polis-polis asuransi tersebut berlaku dari tanggal 31 Desember 2024 sampai dengan 31 Desember 2025.

Berdasarkan Uji Tuntas dan sepanjang pengetahuan kami, sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini, jumlah pertanggungan asuransi tersebut memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan. Daftar polis asuransi telah dijabarkan dalam LHUT Anak Perusahaan.

8. Selanjutnya, berdasarkan Uji Tuntas dan sepanjang pengetahuan kami, sampai tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum, Anak Perusahaan tidak sedang terlibat dalam perkara hukum, baik pada bidang perdata maupun pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan di Indonesia atau perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan dan tidak pernah dinyatakan pailit atas permohonan pihak ketiga atau mengajukan permohonan kepailitan, yang secara material dapat berdampak atau berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha Anak Perusahaan dan rencana PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.
9. Selanjutnya, berdasarkan Uji Tuntas dan sepanjang pengetahuan kami, sampai tanggal dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris seluruh Anak Perusahaan, dalam kapasitasnya sebagai pribadi dan juga selaku direksi atau komisaris dari Anak Perusahaan, tidak sedang terlibat dalam perkara hukum, baik pada bidang perdata maupun pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan di Indonesia atau perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan dan tidak pernah dinyatakan pailit atas permohonan pihak ketiga atau mengajukan permohonan kepailitan, yang secara material dapat berdampak atau berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha Anak Perusahaan dan rencana PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.

D. KUALIFIKASI

Pendapat Dari Segi Hukum ini kami buat berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan dengan kualifikasi bahwa:

1. Pendapat Dari Segi Hukum secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan di dalamnya dan sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat dianggap termasuk di dalamnya.
2. Uji Tuntas dilakukan dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya LHUT dan Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain. Uji Tuntas atas Anak Perusahaan yang berkedudukan hukum di luar Negara Republik Indonesia didasarkan atas penelaahan surat pernyataan direktur yang berwenang mewakili Anak Perusahaan tersebut.
3. Pendapat Dari Segi Hukum ini hanya disusun berdasarkan pemeriksaan dokumen Perseroan dan Anak Perusahaan, dan konfirmasi lisan yang kami terima dari Perseroan dan Anak Perusahaan sampai dengan batas waktu pelaksanaan Uji Tuntas.
4. Kami tidak memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial atas suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya terkait.

5. Di Indonesia, belum ada sistem pendaftaran dan registrasi perkara pada pengadilan yang tersentralisasi, maupun menggunakan *database* yang seragam serta sepenuhnya terbuka untuk umum guna memungkinkan pihak ketiga memperoleh keterangan yang dapat diandalkan tentang informasi yang benar, lengkap, akurat dan terkini (*up-to-date*) terkait perkara, gugatan atau perselisihan yang telah ada atau pernah ada, sedang berlangsung atau belum disidangkan maupun diputus (*pending*).
6. Kami tidak melakukan permintaan surat keterangan dari pengadilan-pengadilan yang berwenang maupun badan arbitrase di wilayah Republik Indonesia untuk tujuan memperoleh informasi terkini atas ada atau tidaknya tuntutan ataupun gugatan yang sedang diajukan oleh pihak ketiga kepada Perseroan, melainkan melakukan pemeriksaan berdasarkan dokumen yang diberikan oleh Perseroan dan konfirmasi Perseroan.
7. Pendapat Dari Segi Hukum ini adalah semata-mata terkait aspek hukum dan kami tidak memiliki kapasitas dan kemampuan untuk memberikan pendapat yang terkait dalam bidang lain seperti akuntansi, keuangan dan perpajakan, sehingga tidak meliputi hal-hal terkait akuntansi, keuangan dan perpajakan tersebut.
8. Walaupun kami telah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas dokumen-dokumen yang disediakan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan sesuai dengan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, tidak tertutup kemungkinan bahwa ada informasi atau dokumen lain yang tidak diketahui oleh kami yang akan mempengaruhi isi Pendapat Dari Segi Hukum ini.
9. Dalam hal kami memberikan pendapat bahwa suatu kewajiban atau dokumen dapat dilaksanakan, hal itu berarti bahwa pengadilan di Indonesia akan melakukan pelaksanaan dari kewajiban atau dokumen tersebut. Hal tersebut tidak dapat diartikan bahwa seluruh kewajiban dan dokumen tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan seluruh ketentuan yang termuat dalam kewajiban dokumen tersebut. Keberlakuan dari sebuah kewajiban dapat dipengaruhi atau dibatasi oleh (i) pembelaan yang umumnya dapat dilakukan oleh pihak berdasarkan hukum Republik Indonesia berkaitan dengan keabsahan dan pelaksanaan dari perjanjian termasuk terjadinya keadaan memaksa dan kejadian tidak terduga (*force majeure*) dan (ii) ketentuan dari kepailitan, pembubaran, pengalihan tidak wajar (*actio pauliana*), reorganisasi, moratorium, dan ketentuan hukum lainnya atau sejenis berdasarkan praktik yang berlaku umum yang ada sekarang atau di kemudian hari berkaitan atau mempengaruhi pelaksanaan dan perlindungan terhadap hak-hak pihak lainnya. Pelaksanaan dari suatu kewajiban di Republik Indonesia akan tergantung pada prinsip itikad baik, kesetaraan, alasan yang masuk akal dan ketertiban umum serta putusan pengadilan tentang pelaksanaan prinsip-prinsip tersebut.

10. Pernyataan yang memuat kata-kata “sepanjang pengetahuan kami”, telah kami buat berdasarkan konfirmasi dan/atau pernyataan dan/atau keterangan baik secara lisan atau tulisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan dan Anak Perusahaan, termasuk terkait hal-hal yang bersifat perhitungan keuangan, akuntansi, perpajakan, kinerja Direksi dan Dewan Komisaris atau hal-hal non hukum lainnya, serta hal-hal lainnya yang bukan merupakan sesuatu yang dapat diopinionkan secara hukum karena lebih merupakan hal yang bersifat faktual, atau yang tidak ada ketersediaan atau belum disediakannya bukti dokumen tertulis yang dibutuhkan untuk mencapai suatu opini sehingga harus didasarkan pada keterangan lain dari pihak yang mempunyai pengetahuan terkait masalah tersebut.
11. Sesuai ketentuan Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal yang berlaku saat ini, pemeriksaan terhadap struktur saham dan permodalan Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan, khusus terhadap penawaran umum efek bersifat utang dan penawaran umum efek bersifat sukuk dilakukan hanya terhitung 2 (dua) tahun terakhir atau sejak pendirian jika didirikan kurang dari 2 (dua) tahun sebelum pernyataan pendaftaran dalam rangka pelaksanaan PUB Obligasi dan Sukuk Ijarah BSD Tahap II.



Demikian Pendapat Dari Segi Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan maupun Anak Perusahaan, dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,

PWC LEGAL INDONESIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Danar Respati Sunartoputra".

Danar Respati Sunartoputra SH, LL.M
STTD No. STTD.KH-478/PM.223/2022

Tembusan: Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Keuangan Derivatif, dan Bursa Karbon Otoritas Jasa Keuangan

Halaman ini sengaja dikosongkan