

036/Intiland/CS/ANP/IV/2016

14 April 2016

Kepada Yth.

Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Otoritas Jasa Keuangan

Gedung Sumitro Djohadikusumo

Komplek Perkantoran Kementerian Keuangan RI

Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4

Jakarta 10710

Dengan hormat,

Penyampaian Informasi Rilis Pefindo

Bersama ini kami sampaikan informasi bahwa Pefindo telah melakukan Pemeringkatan dengan hasil id A- (single A minus), terlampir adalah rilis Pefindo terkait pemeringkatan tersebut.

Terima kasih atas perhatiannya.

Hormat kami,



ARCHIED NOTO PRADONO

Direktur

Tembusan Yth.:

1. Direktur Penilaian Perusahaan Sektor Jasa – OJK
2. PT Bursa Efek Indonesia
3. Icamel
4. Wali Amanat – PT Bank Mega Tbk

DILD's ratings downgraded to "idA-", outlook "Negative"

PEFINDO has lowered the ratings for PT Intiland Development Tbk (DILD) and its outstanding Bond 2013 to "idA-" from "idA". The downgrade in ratings were due to weaker capital structure and cash flow protection ratios following a weaker than expected sales realization from its property development amid high debt level to fund the completion of its high-rise projects. The lower than projected revenue recognition from property development was a result of uncertainty regarding tax revision imposed to property products during the 1H2015 as well as economic slow-down, which muted demand for the Company's products. We have also maintained our "negative" outlook to the corporate rating to anticipate further weakening in its financial profiles in case of a weak property sales from its existing high-rise developments and our expectation of a higher debt utilization to ramp up its existing high-rise projects, such as 1Park Avenue, Praxis, and Spazio Tower. The ratings reflect DILD's relatively strong market position in the property industry, its favorable asset quality, and its sizeable land bank. However, the ratings are constrained by the Company's aggressive capital structure and weak cash flow protection measures, lower margins compared to peers, and higher business risk due to the lack of a recurring income.

DILD is engaged in property development and investment activities. Its portfolio includes superblock developments, residential (landed and high-rise), industrial estates, and investment properties. Most of its projects are strategically located in the Jakarta and Surabaya areas, while its industrial estate is located in Mojokerto, East Java. At the end of 2015, its shareholders were UBS AG Singapore (22.24%), Credit Suisse Singapore (19.94%), and the public (57.86%).

Rating Period: April 11, 2016 – April 1, 2017
Contact Analyst: Yogie Perdana & Haryo Koconegoro
yogie.perdana@pefindo.co.id & haryo.koconegoro@pefindo.co.id

DISCLAIMER

PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) does not guarantee the accuracy, completeness, timeliness or availability of the contents in this report or publication. PEFINDO cannot be held liable for its use, its partial use, lack of use, in combination with other products or used solely, nor can it be held responsible for the result from its use or lack of its use in any investment or other kinds of financial decision making on which this report or publication is based. In no event shall PEFINDO be held liable for any direct, indirect, incidental, exemplary, compensatory, punitive, special or consequential damages, costs, expenses, legal fees, or losses including but not limited to lost profits and opportunity costs in connection with any use of the contents of this report or publication. Credit analyses, including ratings, and statements in this report or publication are statements of opinion as of the date they are expressed and not statements of fact or recommendations to purchase, hold or sell any securities or to make any investment decision. The contents cannot be a substitute for the skill, judgment and experience of its users, its management employees and/or clients in making investment or other business decisions. PEFINDO also assumes no obligation to update the content following publication in any form. PEFINDO does not act as fiduciary or an investment advisor. While PEFINDO has obtained information from sources it believes to be reliable, PEFINDO does not perform an audit and does not undertake due diligence or independent verification of any information used as the base of and presented in this report or publication. PEFINDO keeps the activities of its analytical units separate from its business units to preserve independence and objectivity of its analytical processes and products. As a result, certain units of PEFINDO may have information that is not available to other units. PEFINDO has established policies and procedures to maintain the confidentiality of certain non-public information received in connection with each analytical process. PEFINDO may receive compensation for its ratings and other analytical work, normally from issuers of securities. PEFINDO reserves the right to disseminate its opinions and analyses. PEFINDO public ratings and analyses are made available on its Website, <http://www.pefindo.com> (free of charge) and through other subscription-based services, and may be distributed through other means, including via PEFINDO publications and third party redistributors. Information in PEFINDO's website and its use fall under the restrictions and disclaimer stated above. Reproduction of the content of this report, in full or in part, is subject to written approval from PEFINDO.

Peringkat DILD turun menjadi "idA-", Outlook "Negatif"

PEFINDO telah menurunkan peringkat untuk PT Intiland Development Tbk (DILD) dan Obligasi 2013 Perusahaan menjadi "idA-" dari "idA". Penurunan peringkat dikarenakan oleh pelemahan atas struktur permodalan dan juga arus kas Perusahaan akibat rendahnya pengakuan pendapatan dari segmen pengembangan properti di tengah meningkatnya utang untuk penyelesaian proyek *high-rise*. Pendapatan pengembangan properti yang lebih rendah dari proyeksi terutama disebabkan oleh ketidakpastian terkait dengan revisi peraturan pajak atas produk properti pada 1H2015 dan juga perlambatan ekonomi, yang menyebabkan rendahnya permintaan atas properti milik Perusahaan. Kami juga mempertahankan prospek "negatif" Perusahaan untuk mengantisipasi pelemahan lebih lanjut pada profil keuangan Perusahaan, dalam hal penjualan properti yang lemah dari proyek-proyek *high-rise* yang sedang berjalan dan juga ekspektasi kami atas tingkat utang Perusahaan yang semakin tinggi untuk menyelesaikan proyek *high-rise* tersebut seperti 1Park Avenue, Praxis, dan Spazio Tower. Peringkat tersebut mencerminkan posisi pasar Perusahaan yang kuat di industri properti, kualitas aset yang baik, dan cadangan lahan Perusahaan yang cukup besar. Namun peringkat tersebut dibatasi oleh struktur permodalan Perusahaan yang agresif dan proteksi arus kas Perusahaan yang lemah, margin Perusahaan yang lebih rendah dari perusahaan sejenis, dan risiko bisnis yang lebih tinggi karena kurangnya *recurring income*.

DILD bergerak dalam sektor properti baik pembangunan maupun investasi. Portofolio Perusahaan meliputi pengembangan kawasan *superblock*, perumahan (*residential* maupun *high rise*), kawasan industri, serta properti investasi. Sebagian besar proyek-proyek Perusahaan berlokasi strategis di daerah Jakarta dan Surabaya, sedangkan kawasan industri terletak di Mojokerto, Jawa Timur. Pemegang saham utama Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2015 adalah UBS AG Singapore (22,24%), Credit Suisse Singapore (19,94%), dan publik (57,86%).

Periode Pemeringkatan: 11 April 2016 – 1 April 2017

Analisis: Yogie Perdana & Haryo Koconegoro

yogie.perdana@pefindo.co.id & haryo.koconegoro@pefindo.co.id

DISCLAIMER

PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) tidak menjamin akurasi, kelengkapan, ketepatan waktu atau ketersediaan isi laporan atau publikasi ini. PEFINDO tidak bertanggung jawab untuk penggunaan, penggunaan sebagian, tidak lengkapnya penggunaan, penggunaan bersama produk lain atau penggunaan tersendiri, selain itu juga tidak bertanggung jawab atas hasil dari penggunaan atau kurangnya penggunaan dalam setiap kegiatan investasi atau jenis pengambilan keputusan keuangan lain yang didasarkan atas laporan atau publikasi ini. PEFINDO tidak bertanggung jawab kepada pihak mana pun secara langsung, tidak langsung, insidental, bersifat kompensasi, sebagai penalti, atau konsekuensi khusus atas terjadinya atau munculnya kerusakan, ongkos, jasa legal atau ganti kerugian (termasuk namun tidak terbatas pada kehilangan pendapatan atau kehilangan keuntungan dan biaya oportunitas) sehubungan dengan penggunaan materi laporan atau publikasi ini. Analisa kredit, termasuk pemeringkatan, dan pernyataan dalam laporan atau publikasi ini adalah pendapat kami pada tanggal dibuat, dan bukan pengungkapan fakta atau rekomendasi untuk membeli, menahan atau menjual efek atau untuk membuat keputusan investasi. Isi materi laporan bukan merupakan pengganti keahlian, pemahaman dan pengalaman dari para penggunanya, karyawan manajemen dan/atau klien dalam melakukan investasi atau dalam mengambil keputusan bisnis lainnya. PEFINDO juga tidak memiliki kewajiban untuk memperbarui materi publikasi ini dalam bentuk apapun. PEFINDO tidak bertindak sebagai fidusia atau penasihat investasi. Walaupun PEFINDO telah memperoleh informasi dari sumber-sumber yang dianggap dapat diandalkan, PEFINDO tidak melakukan audit dan tidak melakukan uji tuntas atau verifikasi independen dari setiap informasi yang digunakan sebagai dasar dan disajikan dalam laporan atau publikasi ini. PEFINDO memisahkan kegiatan unit analitis dari unit usaha untuk menjaga independensi dan objektivitas dari proses dan produk kegiatan analitis. Karena itu, unit-unit tertentu di PEFINDO dapat memiliki informasi yang tidak dimiliki oleh unit-unit lainnya. PEFINDO telah menetapkan kebijakan dan prosedur untuk menjaga kerahasiaan informasi non-publik tertentu yang diterima sehubungan dengan proses analitis. PEFINDO mendapatkan kompensasi dari pekerjaan pemeringkatan dan pekerjaan analitis lainnya, biasanya dari emiten sekuritas. PEFINDO berhak untuk menyiarkan pendapat dan analisa. Peringkat dan analisa PEFINDO yang dipublikasi tersedia di situs internet, <http://www.pefindo.com> (gratis) dan melalui layanan lain berbayar/berlangganan, dan dapat didistribusikan melalui cara-cara lain, termasuk melalui publikasi PEFINDO dan pihak lainnya. Informasi pada situs PEFINDO dan penggunaannya masuk dalam batasan dan disclaimer yang dinyatakan di atas. Reproduksi sebagian atau seluruh isi laporan ini, wajib mendapat persetujuan tertulis dari PEFINDO.