

PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. PROSPEKTUS RINGKAS INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS RINGKAS INI.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN UMUM SUKUK IJARAH KEPADA PEMODAL PROFESIONAL.

PENERBITAN SUKUK IJARAH INI KEPADA PEMODAL PROFESIONAL HANYA DAPAT DITAWARKAN DAN/ATAU DIJUAL KEPADA PEMODAL PROFESIONAL.

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

PT INTILAND DEVELOPMENT TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI SUKUK IJARAH BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT INTILAND DEVELOPMENT Tbk

Kegiatan Usaha Utama :

Bergerak dalam bidang Pengembangan Real Estat dan Properti

Kantor Pusat

Intiland Tower, lantai Penthouse, Jl. Jend.Sudirman 32, Jakarta 10220

Telp.: +62 21 570 1912 / 570 8088, Fax.: +62 21 570 0014 / 5700015

www.intiland.com

info@intiland.com

**PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN KEPADA PEMODAL PROFESIONAL
SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II INTILAND DEVELOPMENT
DENGAN TARGET DANA SEBESAR Rp800.000.000.000,- (DELAPAN RATUS MILIAR RUPIAH)**

**BAHWA DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN TERSEBUT, PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN:
SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II INTILAND DEVELOPMENT TAHAP I TAHUN 2025 ("SUKUK IJARAH")
DENGAN SISA IMBALAN IJARAH SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR Rp250.000.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH MILIAR RUPIAH)**

Sukuk Ijarah ini terdiri dari 2 (dua) Seri, yaitu Sukuk Ijarah Seri A dan Seri B yang masing-masing ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari Jumlah Sisa Imbalan Ijarah. Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"), Sukuk Ijarah ini memberikan pilihan bagi Masyarakat untuk memilih seri Sukuk Ijarah yang dikehendaki sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang ditawarkan adalah sebesar Rp•,- (•Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp• (•Rupiah) per tahun atau equivalent sebesar •% per tahun. Jangka waktu Sukuk Ijarah adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang ditawarkan adalah sebesar Rp•,- (•Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp• (•Rupiah) per tahun atau equivalent sebesar •% per tahun. Jangka waktu Sukuk Ijarah adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah secara penuh (bullet payment) sebesar 100% (seratus persen) dilakukan pada tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 13 Juli 2026 untuk Sukuk Ijarah Seri A dan 3 Juli 2028 untuk Sukuk Ijarah Seri B. Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, dimana Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 03 Oktober 2025, sedangkan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir dan Sisa Imbalan Ijarah dilakukan pada tanggal jatuh tempo.

SUKUK IJARAH BERKELANJUTAN II INTILAND DEVELOPMENT TAHAP II DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKA ADA) AKAN DITENTUKAN KEMUDIAN.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

SUKUK IJARAH INI DIJAMIN OLEH JAMINAN KHUSUS BERUPA DUA BIDANG TANAH ATAS NAMA PT GRANDE FAMILY VIEW YANG TERLETAK DI SURABAYA UNTUK KEPENTINGAN PEMEGANG SUKUK IJARAH MELALUI WALI AMANAT, DENGAN NILAI JAMINAN SEKURANG-KURANGNYA SEBESAR 150% DARI SISA IMBALAN IJARAH, YANG AKAN DIIKAT DENGAN HAK TANGGUGAN PERINGKAT PERTAMA. AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUGAN (APHT) AKAN DITANDATANGANI SELAMBAT-LAMBATNYA 3 BULAN SEJAK TANGGAL EMISI. KETERANGAN LEBIH LANJUT TENTANG JAMINAN DAPAT DILIHAT PADA BAB I PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TIDAK MELAKUKAN PEMOTONGAN ZAKAT ATAS CICILAN IMBALAN IJARAH YANG DIPEROLEH PEMEGANG SUKUK IJARAH.

PEMBELIAN KEMBALI SUKUK IJARAH BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN DARI PIHAK YANG TIDAK TERAFILIASI DAN DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR.

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

Dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah ini, Perseroan telah memperoleh hasil pemeringkatan dari PT Kredit Rating Indonesia, yaitu

•A (Single A)

Keterangan lebih lanjut mengenai hasil pemeringkatan dapat dilihat pada Bab I dalam Prospektus.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP OPERASIONAL ENTITAS ANAK AKIBAT MELEMAHNYA DAYA BELI MASYARAKAT INDONESIA. RISIKO USAHA LAINNYA YANG MUNGKIN DIHADAPI PERSEROAN DAPAT DILIHAT PADA BAB IV PROSPEKTUS.

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

Sukuk Ijarah ini akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia
Penawaran Sukuk Ijarah ini dijamin secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI SUKUK IJARAH DAN PENJAMIN EMISI SUKUK IJARAH

Sucor Sekuritas

PT SUCOR SEKURITAS



PT SHINHAN SEKURITAS INDONESIA

WALI AMANAT
PT Bank Mega Tbk.

INDIKASI JADWAL

Masa Penawaran Awal	:	24 April – 08 Mei 2025
Perkiraan Tanggal Efektif	:	23 Juni 2025
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	25 – 30 Juni 2025
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	01 Juli 2025
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	03 Juli 2025
Perkiraan Tanggal Distribusi Secara Elektronik	:	03 Juli 2025
Perkiraan Tanggal Pencatatan pada PT Bursa Efek Indonesia	:	04 Juli 2025

PENAWARAN UMUM

KETERANGAN TENTANG SUKUK IJARAH YANG DITERBITKAN

NAMA SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025

HARGA PENAWARAN

100% (seratus persen) dari Sisa Imbalan Ijarah.

JANGKA WAKTU, JATUH TEMPO DAN CICILAN IMBALAN IJARAH

Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (“KSEI”) sebagai bukti kepemilikan Efek Syariah untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah. Sukuk Ijarah ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari Jumlah Sisa Imbalan Ijarah dan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*).

Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp[●],- ([●] Rupiah) per tahun yang dihitung dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah untuk Seri A, dan sebesar Rp[●],- ([●] Rupiah) per tahun yang dihitung dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah untuk seri B, per Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) per tahun dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah untuk Seri A, sebesar Rp[●],- ([●] Rupiah) dan per Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) per tahun dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah untuk Seri B, yang berjangka waktu masing-masing 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender dan 3 (tiga) tahun, sejak Tanggal Emisi. Cicilan Imbalan Ijarah tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai Sisa Imbalan Ijarah yang dihitung berdasarkan jumlah Hari Kalender yang lewat dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Pembayaran Sisa Imbalan Ijarah secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dilakukan pada tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 13 Juli 2026 untuk Sukuk Ijarah Seri A dan 03 Juli 2028 untuk Sukuk Ijarah Seri B. Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) sejak Tanggal Emisi, dimana Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 03 Oktober 2025, sedangkan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir dan Sisa Imbalan Ijarah dilakukan pada tanggal jatuh tempo.

Jadwal pembayaran Sisa Imbalan Ijarah dan Cicilan Imbalan Ijarah adalah sebagaimana tercantum dalam tabel berikut di bawah ini:

Cicilan Imbalan Ijarah Ke-	Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah	
	Seri A	Seri B
1	03 Oktober 2025	03 Oktober 2025
2	03 Januari 2026	03 Januari 2026
3	03 April 2026	03 April 2026
4	13 Juli 2026	03 Juli 2026
5		03 Oktober 2026
6		03 Januari 2027
7		03 April 2027
8		03 Juli 2027
9		03 Oktober 2027
10		03 Januari 2028
11		03 April 2028
12		03 Juli 2028

JENIS SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang 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, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

JUMLAH SISA IMBALAN IJARAH

Sebanyak-banyaknya sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) yang terdiri dari 2 (dua) Seri dengan ketentuan sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang ditawarkan adalah sebesar Rp•,- (•Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp• (•Rupiah) per tahun atau equivalen sebesar •% per tahun. Jangka waktu Sukuk Ijarah adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah yang ditawarkan adalah sebesar Rp•,- (•Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp• (•Rupiah) per tahun atau equivalen sebesar •% per tahun. Jangka waktu Sukuk Ijarah adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Jumlah Sisa Imbalan Ijarah tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pembayaran kembali Sisa Imbalan Ijarah dan/atau pembelian kembali sebagai pembayaran kembali Sukuk Ijarah sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, dengan Satuan Pemindahbukuan Sukuk Ijarah adalah sebesar Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya. Pemesanan pembelian Sukuk Ijarah harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

SATUAN PEMINDAHBUKUAN SUKUK IJARAH

Satuan pemindahbukuan Sukuk Ijarah adalah senilai Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya.

SATUAN PERDAGANGAN SUKUK IJARAH

Perdagangan Sukuk Ijarah dilakukan di Bursa Efek dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana ditentukan dalam peraturan Bursa Efek. Satuan perdagangan Sukuk Ijarah di Bursa Efek dilakukan dengan nilai sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan kelipatannya atau dengan nilai sebagaimana ditentukan dalam peraturan Bursa Efek dan/atau Perjanjian yang ditandatangani oleh Perseroan dan Bursa Efek.

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

PEMBAYARAN CICILAN IMBALAN IJARAH

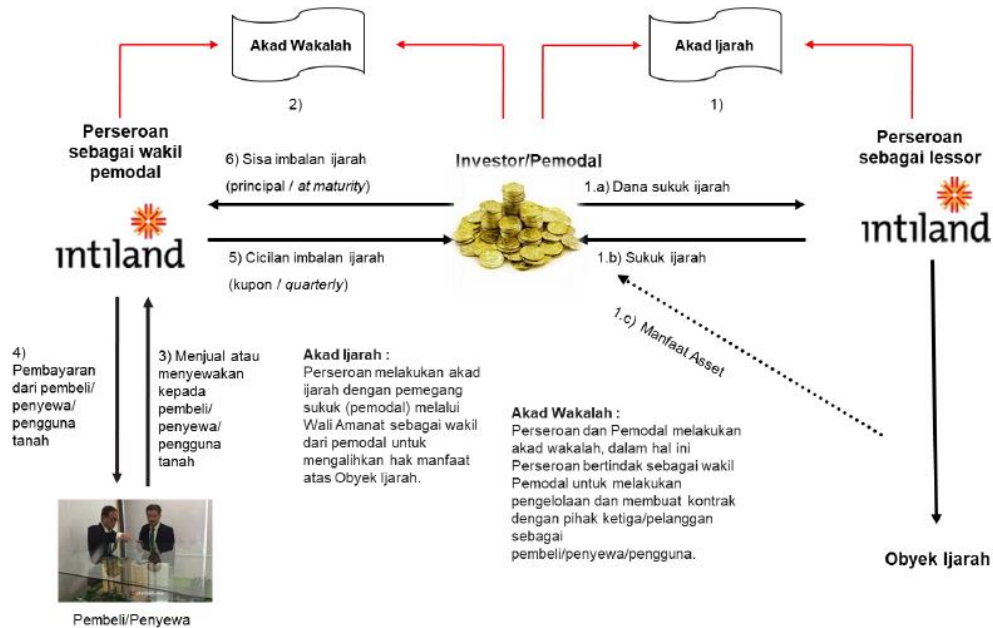
Cicilan Imbalan Ijarah akan dibayarkan oleh Perseroan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening pada Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah yang bersangkutan berdasarkan Daftar Pemegang Sukuk Ijarah. Cicilan Imbalan Ijarah dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat terhitung sejak Tanggal Emisi, dimana 1 (satu) bulan dihitung 30 (tiga puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) tahun dihitung 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender.

OBJEK IJARAH

Aset yang menjadi dasar dalam penerbitan Sukuk Ijarah ("**Objek Ijarah**") ini adalah hak guna (manfaat) atas aset tetap berupa tanah seluas 7.955 m2, yang terletak di kawasan komersial Graha Famili, Kata Surabaya, Provinsi Jawa Timur, milik PT Grande Family View yang merupakan Entitas Anak Perseroan, yang nilai manfaatnya akan dikuasai oleh Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak Perseroan tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas aset yang menjadi dasar penerbitan Sukuk Ijarah tersebut.

Aset yang menjadi dasar dalam penerbitan Sukuk Ijarah ("**Objek Ijarah**"), tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal dan Perseroan menjamin selama periode Sukuk Ijarah, Objek Ijarah tidak akan bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal. Dalam hal terjadi penurunan/berkurangnya nilai Objek Ijarah, hal mana dapat mengakibatkan kerugian di pihak Pemegang Sukuk Ijarah atas turunnya/berkurangnya nilai Objek Ijarah menjadi kurang dari nilai pengalihan manfaat Objek Ijarah selama jangka waktu Sukuk Ijarah, maka Perseroan akan mengganti Objek Ijarah dengan Objek Ijarah lain sampai dengan jumlah yang sesuai dengan nilai pengalihan Objek Ijarah.

SKEMA SUKUK IJARAH



Akad yang digunakan dalam Sukuk adalah:

Akad Ijarah, dimana Perseroan selaku *mu'jir* mengalihkan hak manfaat atas Objek Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah (melalui wakilnya, PT Bank Mega Tbk sebagai Wali Amanat dalam penerbitan Sukuk Ijarah ini) selaku *mustajir* sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Akad Ijarah.

Akad Wakalah, dimana Pemegang Sukuk Ijarah yang telah menerima pengalihan hak manfaat atas Objek Ijarah dari Perseroan berdasarkan Akad Ijarah setuju bertindak selaku Muwakkil untuk memberikan kuasa khusus (wakalah) tanpa syarat yang tidak dapat ditarik kembali kepada Perseroan selaku Wakil dan Perseroan selaku Wakil setuju untuk menerima kuasa khusus (wakalah) tanpa syarat yang tidak dapat ditarik kembali untuk menggunakan atau mengembangkan bagi dirinya sendiri, atau disewakan ataupun dijual lagi kepada pihak ketiga sebagai penyewa atau pembeli sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Akad Wakalah.

Obyek Ijarah (*Ma'jur*) dalam Sukuk Ijarah ini adalah tanah proyek Graha Famili seluas 7.955 m2 milik PT Grande Family View sebagai entitas anak Perseroan yang terletak di Graha Family, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang dialihkan manfaatnya kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Akad Ijarah. Obyek Ijarah ini dimanfaatkan kembali melalui Perseroan kepada pihak ketiga/pembeli/penyewa termasuk kepada dirinya sendiri. Objek Ijarah ini hanya digunakan dalam rangka Penawaran Umum Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025 dan tidak dijaminan kepada pihak lainnya.

Penjelasan mengenai skema Sukuk Ijarah adalah sebagai berikut:

- Atas penerbitan Sukuk Ijarah, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili oleh PT Bank Mega Tbk sebagai Wali Amanat Sukuk Ijarah menandatangani Akad Ijarah.
 - Perseroan menerbitkan Sukuk Ijarah sebesar Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).
 - Perseroan menerima dana hasil penerbitan Sukuk Ijarah.
 - Atas penerbitan Sukuk Ijarah, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah melakukan Akad Ijarah. Berdasarkan Akad Ijarah, Perseroan bermaksud untuk mengalihkan hak guna (manfaat) atas Objek Ijarah yaitu berupa tanah proyek Graha Famili seluas 7.955 m2 milik PT Grande Family View sebagai entitas anak Perseroan yang terletak di Graha Family, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang dialihkan manfaatnya kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Akad Ijarah. Obyek Ijarah ini dimanfaatkan kembali melalui Perseroan kepada pihak ketiga/pembeli/penyewa termasuk kepada dirinya sendiri;

Masa pengalihan Objek Ijarah akan berakhir selambat-lambatnya pada Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah setelah Cicilan Imbalan Ijarah dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (apabila ada) telah dibayar lunas oleh Perseroan kepada Wali Amanat Sukuk Ijarah selaku wakil Pemegang Sukuk Ijarah atau pada tanggal lain yang

disetujui secara tertulis oleh para pihak sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah. Pada saat berakhirnya masa pengalihan Objek Ijarah, Wali Amanat selaku wakil Pemegang Sukuk Ijarah setuju untuk seketika mengalihkan kembali Objek Ijarah yang telah diterimanya berdasarkan Akad Ijarah ini kepada Perseroan tanpa adanya kondisi atau syarat apapun. Dalam hal terjadi peristiwa di luar kekuasaan manusia (*force majeure*) termasuk kejadian, baik yang dapat maupun tidak dapat diperkirakan sebelumnya, seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, huru hara, angin topan, benturan dengan benda angkasa lain, badai matahari, kerusakan mekanik, dan elektronik pada Objek Ijarah dan lain-lain yang mengakibatkan kerusakan atau tidak dapat digunakannya Objek Ijarah, hal mana dapat mengakibatkan kerugian bagi Pemegang Sukuk Ijarah atas turunnya nilai Objek Ijarah menjadi kurang dari nilai pengalihan Objek Ijarah selama jangka waktu Sukuk Ijarah, maka Perseroan akan mengganti Objek Ijarah dengan manfaat lain, yang dimiliki atau dikuasai oleh Perseroan sampai dengan jumlah yang sesuai dengan nilai pengalihan Objek Ijarah ("Objek Ijarah Pengganti").

Penyediaan dan pemberian Objek Ijarah Pengganti memerlukan persetujuan RUPSI dengan memperhatikan prosedur penggantian atau penambahan Objek Ijarah sebagaimana diatur dalam Akad Ijarah.

Akad Ijarah mulai berlaku efektif sejak Tanggal Emisi Sukuk Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

2. Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili oleh Wali Amanat Sukuk Ijarah dan Perseroan selanjutnya menandatangani Akad Wakalah.

Berdasarkan Akad Wakalah, Wali Amanat selaku wakil Pemegang Sukuk Ijarah memberikan kuasa khusus (wakalah) tanpa syarat yang tidak dapat ditarik kembali kepada Perseroan atas Objek Ijarah untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Pemegang Sukuk Ijarah selaku Muwakkil memberikan kuasa khusus (wakalah) tanpa syarat yang tidak dapat ditarik kembali kepada Perseroan selaku Wakil melalui PT Grande Family View untuk menggunakan atau mengembangkan bagi dirinya sendiri, atau disewakan ataupun dijual lagi kepada pihak ketiga sebagai penyewa atau penjual;
- Perseroan selaku Wakil melalui PT Grande Family View membuat dan melangsungkan serta memperpanjang perjanjian/kontrak dengan pihak ketiga sebagai pengguna Objek Ijarah untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah sebagai penerima Objek Ijarah berdasarkan Akad Ijarah dan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan apabila diperlukan, membuat perubahan atas perjanjian/kontrak yang sudah ditandatangani oleh Perseroan dan/atau melalui PT Grande Family View dengan pihak ketiga tersebut sepanjang perubahan tersebut sesuai dengan praktek industri yang berlaku umum dan wajar;
- Perseroan selaku Wakil melalui PT Grande Family View mewakili segala kepentingan Wali Amanat selaku wakil Pemegang Sukuk Ijarah dalam rangka pelaksanaan perjanjian dengan pihak ketiga sebagai pengguna Objek Ijarah, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk melakukan penagihan dan, tanpa mengesampingkan ketentuan dibawah ini, menerima seluruh hasil pemanfaatan Objek Ijarah dari pihak ketiga; dan
- mewakili kepentingan Wali Amanat selaku wakil Pemegang Sukuk Ijarah dalam mencari pengganti pihak ketiga untuk memanfaatkan Objek Ijarah.

Akad Wakalah mulai berlaku efektif sejak Tanggal Emisi Sukuk Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan akan berakhir dengan berakhirnya Akad Ijarah.

3. Perseroan selaku penerima kuasa dari Pemegang Sukuk Ijarah (melalui atau yang diwakili Wali Amanat) menyewakan Objek Ijarah untuk membuat dan melangsungkan serta memperpanjang perjanjian/kontrak dengan pihak ketiga.
 - Perseroan akan melakukan penagihan untuk menerima seluruh hasil pemanfaatan Objek Ijarah dari pihak ketiga.
4. Perseroan berjanji untuk membayar Imbalan Ijarah yang terdiri dari Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah yang diterima dari pihak ketiga sesuai dengan nilai dan tata cara pembayaran yang diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

Berdasarkan opini yang dikeluarkan tanggal 22 April 2025 oleh Tim Ahli Syariah dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah, Tim Ahli Syariah telah menetapkan bahwa perjanjian-perjanjian dan akad-akad yang dibuat dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025 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.

Dengan skema penerbitan yang sama, pernyataan kesesuaian syariah ini juga berlaku untuk tahap-tahap selanjutnya dalam Penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development (Jika ada).

Syarat dan ketentuan dalam hal Perseroan akan mengubah jenis Akad Syariah, isi Akad Syariah, dan/atau Aset Yang Menjadi Dasar Sukuk Ijarah adalah sebagai berikut:

- i. perubahan tersebut hanya dapat dilakukan setelah terlebih dahulu disetujui oleh RUPSI;
- ii. mekanisme pemenuhan hak Pemegang Sukuk Ijarah yang tidak setuju terhadap perubahan dimaksud adalah dengan pelunasan Sukuk Ijarah; dan
- iii. perubahan hanya dapat dilakukan jika ada pernyataan kesesuaian syariah dari Tim Ahli Syariah sebelum dilaksanakannya RUPSI.

JAMINAN

Guna menjamin pembayaran dari seluruh kewajiban pembayaran yang wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dan Pengakuan Atas Kewajiban Dalam Sukuk Ijarah, Perseroan berjanji akan memberikan Jaminan kepada Pemegang Sukuk Ijarah, melalui Wali Amanat, dimana untuk pemberian Jaminan tersebut diberikan oleh Pemberi Jaminan yang dalam hal ini adalah PT Grande Family View. Untuk pemberian jaminan tersebut, Pemberi Jaminan telah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris PT Grande Family View sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT Grande Family View, tertanggal 21 April 2025, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, dan PT Grande Family View menyatakan telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan dalam anggaran dasarnya dan peraturan perundangan yang berlaku. Pemberi jaminan dengan ini menyatakan telah mengikatkan diri untuk menjamin kewajiban Perseroan dalam hal Perseroan tidak bisa memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah. Sehubungan dengan hal tersebut, PT Grande Family View selaku Pemberi Jaminan berjanji dan mengikatkan diri akan memberikan Jaminan kepada Pemegang Sukuk Ijarah sebagai berikut :

Jenis Benda Jaminan adalah:

- a. Aset tetap berupa 2 (dua) bidang tanah dengan hak tanggungan peringkat pertama, yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3455/Pradah Kalikendal seluas 7.955 m2.

Sebidang tanah tersebut di atas terletak di:

Alamat : Perumahan Graha Famili
Jalan Mayjen Yono Suwoyo
Kelurahan Pradah Kalikendal
Kecamatan Dukuh Pakis
Kota Surabaya

Yang tercatat atas nama PT Grande Family View.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7316/Babatan seluas 2.550 m2.

Sebidang tanah tersebut di atas terletak di:

Alamat : Jalan Boulevard Famili Barat
Kelurahan Babatan
Kecamatan Wiyung
Kota Surabaya

Yang tercatat atas nama PT Grande Family View.

Penjaminan atas tanah dijamin dengan Hak Tanggungan peringkat pertama atas tanah, sebagaimana diuraikan di atas, yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Keterangan lebih lengkap mengenai jaminan dapat dilihat pada Prospektus Bab I.

DANA PEMBAYARAN KEMBALI SUKUK IJARAH (SINKING FUND)

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana pembayaran kembali Sukuk Ijarah ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Emisi Sukuk Ijarah sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana hasil Emisi Sukuk Ijarah, sebagaimana diungkapkan pada Bab II Prospektus ini perihal Penggunaan Dana Yang Diperoleh Dari Hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Kepada Pemodal Profesional Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025.

TATA CARA PEMBAYARAN KEMBALI SISA IMBALAN IJARAH DAN CICILAN IMBALAN IJARAH

Pembaruan kembali Sisa Imbalan Ijarah dan Cicilan Imbalan Ijarah akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening akan dilakukan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan sesuai dengan syarat-

syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Agen Pembayaran dan sesuai dengan jadwal waktu pembayaran masing-masing sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah. Bilamana tanggal Pembaruan kembali Sisa Imbalan Ijarah dan/atau pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah jatuh pada hari yang bukan pada Hari Kerja, maka pembayaran akan dilakukan pada Hari Kerja berikutnya.

WALI AMANAT

Dalam rangka Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini, PT Bank Mega Tbk. bertindak sebagai Wali Amanat sesuai dengan ketentuan dalam Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUP2SK. Selain itu, PT Bank Mega Tbk. juga tidak memiliki hubungan kredit melebihi 25% dari jumlah hutang yang di waliamanatkan sesuai dengan POJK No. 19/2020.

Alamat Wali Amanat:

PT Bank Mega Tbk.

Menara Bank Mega Lantai 16
Jl. Kapten Pierre Tendean No. 12-14A
Jakarta 12790, Indonesia
Telepon : (021) 7917 5000
Faksimili : (021) 7990 720
Up. : Capital Market Services

PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Keterangan mengenai Pembatasan-Pembatasan Dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

HAK-HAK PEMEGANG SUKUK IJARAH

Keterangan mengenai Hak-Hak Pemegang Sukuk Ijarah dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

PEMBELIAN KEMBALI SUKUK IJARAH (BUY BACK)

Keterangan mengenai Pembelian Kembali Sukuk Ijarah dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

KELALAIAN PERSEROAN

Keterangan mengenai Kelalaian Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

RAPAT UMUM PEMEGANG SUKUK IJARAH (RUPSI)

Keterangan mengenai Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah (RUPSI) dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

HAK SENIORITAS ATAS SUKUK IJARAH

Sebelum terbitnya hak tanggungan atas Jaminan sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, Pemegang Sukuk Ijarah tidak mempunyai hak untuk didahulukan dan hak Pemegang Sukuk Ijarah adalah paripassu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Emiten lainnya, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Emiten yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Emiten baik yang telah ada maupun yang akan ada, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

Pada saat diterbitkannya sertifikat hak tanggungan atas Jaminan sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, Pemegang Sukuk Ijarah mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur lainnya (hak preferen) dan Pemegang Sukuk Ijarah mendapatkan hak untuk mengambil pembayaran kembali Sukuk Ijarah atas hasil eksekusi Jaminan tersebut sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dengan jumlah sebesar 150% (seratus lima puluh persen) dari Sisa Imbalan Ijarah.

TAMBAHAN UTANG YANG DAPAT DIBUAT OLEH PERSEROAN DIMASA YANG AKAN DATANG

Sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah, sebelum dilunasinya semua Sisa Imbalan Ijarah dan atau Cicilan Imbalan Ijarah, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Wali Amanat, Perseroan tidak akan mengeluarkan surat utang dan/atau sukuk atau instrumen hutang lain yang sejenis yang mempunyai tingkatan (ranking) dan nilai lebih tinggi dari surat utang atau instrument utang yang sudah diterbitkan oleh Perseroan.

PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN SUKUK IJARAH

Perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dilakukan sebelum pernyataan pendaftaran menjadi efektif, maka addendum dan/atau penambahan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan dan setelah perubahan tersebut dilakukan, memberitahukan kepada OJK dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- b. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dilakukan pada dan/atau 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/perundangan yang berlaku, atau apabila dilakukan penyesuaian/perubahan terhadap Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah berdasarkan peraturan baru yang berkaitan dengan kontrak perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi ini berada dan tunduk di bawah hukum yang berlaku di Indonesia.

HASIL PEMERINGKATAN SUKUK IJARAH

Sesuai dengan POJK No. 7/2017 dan POJK No. 49/2020, dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah ini, Perseroan telah memperoleh hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang dari PT Kredit Rating Indonesia untuk periode 17 April 2025 sampai dengan 02 Mei 2026 sesuai dengan suratnya No. RC-003/KRI-DIR/IV/2025 tanggal 17 April 2025, dengan peringkat:

irA (Single A)

Perusahaan pemeringkat dalam penawaran umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Sukuk Ijarah yang diterbitkan setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas efek tersebut belum lunas, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam POJK 49.

PROSEDUR PEMESANAN PEMBELIAN SUKUK IJARAH

Prosedur pemesanan pembelian Sukuk Ijarah dapat dilihat pada Bab XIII Prospektus ini, mengenai Persyaratan Pemesanan Pembelian Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025.

PERPAJAKAN

Keterangan mengenai Perpajakan dapat dilihat pada Prospektus Bab IX mengenai Perpajakan.

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

Berdasarkan Opini Syariah pada tanggal 22 April 2025, Tim Ahli Syariah menetapkan bahwa perjanjian-perjanjian dan Akad-akad yang dibuat dalam rangka Penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Intiland Development Tahap I Tahun 2025 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.

PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah dapat dilaksanakan oleh Perseroan dengan memenuhi ketentuan dalam POJK No.3/2018, sebagai berikut:

- i. Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah akan dilaksanakan dalam periode 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah terakhir disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.
- ii. Telah menjadi Perseroan atau perusahaan publik paling sedikit 2 (dua) tahun.
- iii. Tidak pernah mengalami kondisi gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan, di mana hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan Surat Pernyataan dari Perseroan tanggal 22 April 2025 dan Surat Pernyataan Akuntan No. 397/IV/2025/AS/MSId tanggal 16 April 2025, keduanya menyatakan Perseroan tidak pernah mengalami Gagal Bayar (i) selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan dan (ii) sejak 2 (dua) tahun terakhir sebelum melunasi Efek yang bersifat utang sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan. Gagal Bayar berarti kondisi dimana Perseroan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan kepada kreditur pada saat jatuh tempo yang nilainya lebih besar dari 0,5% (nol koma lima persen) dari modal disetor.
- iv. Memiliki peringkat 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.

PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah setelah dikurangi biaya-biaya Emisi seluruhnya akan dipergunakan Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran penuh Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap II Tahun 2022.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum dapat dilihat pada Prospektus Bab II terkait Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil Penawaran Umum.

PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini memperlihatkan total liabilitas Perseroan dan Entitas Anak yang angka-angkanya diambil dari laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus serta telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00473/2.1090/AU.1/03/0153-1/1/III/2025 tanggal 25 Maret 2025 yang ditandatangani oleh Ahmad Syakir (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0153) dengan opini tanpa modifikasi.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan dan Entitas anak memiliki total liabilitas sebesar Rp6.956.640.610.515 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)	
Keterangan	Jumlah
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang bank jangka pendek	1.045.556.048.076
Utang usaha kepada pihak ketiga	84.351.133.392
Utang lain-lain	50.610.996.542
Utang pajak	27.856.897.639
Beban akrual	523.636.709.510
Pendapatan diterima dimuka	95.721.743.978
Liabilitas kontrak	1.162.804.337.024
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank	125.743.246.215
Utang pembiayaan konsumen	168.242.894
Utang sukuk ijarah	372.556.207.453
Uang jaminan	94.102.630.111
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.583.108.192.834
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang lain-lain	388.136.973.706
Pendapatan diterima dimuka	13.062.822.804
Liabilitas kontrak	95.107.074.994
Uang jaminan	214.072.102.203
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	98.120.466.141
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank	2.564.887.442.237
Utang pembiayaan konsumen	113.185.575
Utang sukuk ijarah	-
Liabilitas pajak tangguhan	32.350.021
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.373.532.417.681
Jumlah Liabilitas	6.956.640.610.515

Rincian atas total liabilitas Perseroan dapat dilihat pada Prospektus Bab III terkait Pernyataan Utang Perseroan.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon Investor harus membaca ikhtisar dari data keuangan penting yang disajikan dibawah ini dengan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan

komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023, beserta catatan-catatan atas laporan-laporan keuangan konsolidasian tersebut yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini. Calon Investor juga harus membaca Bab V Prospektus ini yang berjudul Analisis dan Pembahasan Oleh Manajemen.

Ikhtisar data keuangan penting di bawah ini diambil dari laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini, telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (“IAPI”) sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00473/2.1090/AU.1/03/0153-1/1/III/2025 tanggal 25 Maret 2025 yang ditandatangani oleh Ahmad Syakir (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0153) dengan opini tanpa modifikasi. Laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini, telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (“IAPI”) sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00370/2.1090/AU.1/03/0154-2/1/III/2024 tanggal 27 Maret 2024 yang ditandatangani oleh Jacinta Mirawati (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0154) dengan opini tanpa modifikasi.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

<i>(dalam Rupiah)</i>		
KETERANGAN	31 Desember 2024	31 Desember 2023
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	752.320.105.532	954.308.405.033
Piutang usaha – setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp5.667.020.318 dan Rp7.346.553.251 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023		
Pihak berelasi	41.834.506.580	81.326.136.387
Pihak ketiga	125.635.331.022	108.276.321.637
Piutang lain-lain – pihak ketiga – setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp558.250.000 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	9.260.434.808	3.776.649.729
Persediaan	2.455.485.776.171	3.050.818.400.146
Uang muka	64.708.396.800	60.129.145.186
Piutang pihak berelasi non – usaha	-	300.000.000
Pajak dibayar dimuka	118.572.904.796	131.417.350.347
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	11.970.112.613	18.601.677.973
Aset keuangan lainnya	290.779.797.975	325.815.741.533
Jumlah Aset Lancar	3.870.567.366.297	4.734.769.827.971
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang usaha – pihak ketiga	4.207.572.459	18.048.766.143
Aset keuangan lainnya	59.455.674.705	81.170.785.344
Persediaan	2.754.565.132.660	2.843.950.174.280
Uang muka	269.265.037.799	272.290.508.754
Biaya dibayar dimuka – setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	1.443.104.963	2.408.405.726
Tanah yang belum dikembangkan	3.896.603.155.948	3.659.395.961.185
Piutang pihak berelasi non – usaha	-	4.238.139.758
Investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	102.421.571.139	27.015.753.500
Investasi entitas asosiasi dan ventura bersama	352.553.814.896	425.488.988.159
Aset pajak tangguhan	361.884.884.914	414.372.823.787

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Properti investasi – setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing – masing sebesar Rp921.499.101.815 dan Rp831.657.390.348 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	1.638.491.113.505	1.749.636.360.459
Aset tetap – setelah dikurangnya akumulasi penyusutan masing – masing sebesar Rp426.122.788.448 dan Rp398.807.553.247 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	384.463.445.185	363.778.449.257
Goodwill	6.184.505.653	6.184.505.653
Aset lain-lain	1.446.700.774	1.158.693.216
Jumlah Aset Tidak Lancar	9.832.985.714.600	9.869.138.315.221
JUMLAH ASET	13.703.553.080.897	14.603.908.143.192
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	1.045.556.048.076	1.248.879.609.582
Utang usaha kepada pihak ketiga	84.351.133.392	65.099.135.163
Utang lain-lain	50.610.996.542	84.352.444.326
Utang pajak	27.856.897.639	34.537.604.664
Beban akrual	523.636.709.510	793.319.735.575
Pendapatan diterima dimuka	95.721.743.978	126.962.849.398
Liabilitas kontrak	1.162.804.337.024	1.419.623.972.560
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	125.743.246.215	191.809.147.694
Utang pembiayaan konsumen	168.242.894	94.045.230
Utang sukuk ijarah	372.556.207.453	123.422.205.625
Uang jaminan	94.102.630.111	64.615.863.959
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.583.108.192.834	4.152.716.613.776
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain-lain	388.136.973.706	248.931.673.737
Pendapatan diterima dimuka	13.062.822.804	5.007.522.222
Liabilitas kontrak	95.107.074.994	167.633.356.705
Uang jaminan	214.072.102.203	230.908.977.301
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	98.120.466.141	98.093.199.513
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	2.564.887.442.237	2.791.718.918.189
Utang pembiayaan konsumen	113.185.575	97.822.662
Utang sukuk ijarah	-	369.428.399.149
Liabilitas pajak tangguhan	32.350.021	190.231.914
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.373.532.417.681	3.912.010.101.392
Jumlah Liabilitas	6.956.640.610.515	8.064.726.715.168
EKUITAS		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal saham		
Modal dasar - 24.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 250 per saham		
Modal ditempatkan dan disetor -10.365.854.185 saham	2.591.463.546.250	2.591.463.546.250
Tambahan modal disetor – bersih	1.096.320.037.357	1.096.320.037.357
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	514.290.640.361	425.114.435.960
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	22.000.000.000	20.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	1.350.529.925.832	1.174.519.124.330
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	5.574.604.149.800	5.307.417.143.897
Kepentingan Non-pengendali	1.172.308.320.582	1.231.764.284.127
Jumlah Ekuitas	6.746.912.470.382	6.539.181.428.024
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	13.703.553.080.897	14.603.908.143.192

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2024	31 Desember 2023
PENDAPATAN USAHA	2.553.285.289.717	3.906.826.399.192
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	1.767.933.285.955	2.321.030.583.199
LABA KOTOR	785.352.003.762	1.585.795.815.993
BEBAN USAHA		
Penjualan	58.947.587.754	48.693.481.344
Umum dan administrasi	272.173.222.318	266.633.203.653
Jumlah Beban Usaha	331.120.810.072	315.326.684.997
LABA USAHA	454.231.193.690	1.270.469.130.996
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN		
Keuntungan atas penghapusan liabilitas keuangan	328.161.741.895	-
Pendapatan dividen	21.507.324.640	13.637.661.200
Pendapatan bunga	19.563.442.726	24.284.156.323
Keuntungan penjualan investasi entitas anak	1.747.172.155	-
Ekuitas di entitas asosiasi sebelum pelepasan	1.496.867.152	-
Keuntungan penjualan aset tetap	384.422.561	836.088.355
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih	126.760.894	(1.779.708.615)
Beban bunga	(359.417.153.294)	(389.477.437.701)
Komponen pendanaan atas liabilitas kontrak	(97.839.163.849)	(187.378.880.639)
Kerugian penjualan investai entitas asosiasi	(12.183.459.226)	-
Ekuitas di entitas anak sebelum pelepasan	(25.529.824)	-
Dampak modifikasi atas arus kas liabilitas keuangan	-	62.361.367.318
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	-	709.637.250
Cadangan kerugian penurunan nilai uang muka	-	(286.048.586.561)
Lain-lain – bersih	(24.008.033.768)	(49.872.787.621)
Beban Lain - lain – bersih	(120.485.607.938)	(812.728.490.691)
EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	73.340.417.189	396.154.857.501
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN PAJAK FINAL	407.086.002.941	853.895.497.806
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK	(80.511.912.920)	(104.027.361.424)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK	326.574.090.021	749.868.136.382
Kini	(10.815.815.418)	(8.578.471.184)
Tangguhan	(51.906.543.548)	16.738.706.148
Manfaat (beban) pajak – bersih	(62.722.358.966)	8.160.234.964
LABA TAHUN BERJALAN	263.851.731.055	758.028.371.346
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	61.905.886	80.611.938
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	3.975.577.961	(2.300.474.388)
Pajak sehubungan dengan pos yang tidak akan direklasifikasi	(423.513.432)	226.453.390
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN - BERSIH	3.613.970.415	(1.993.409.060)
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	267.465.701.470	756.034.962.286
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik entitas induk	174.766.158.653	174.108.406.452
Kepentingan non-pengendali	89.085.572.402	583.919.964.894
	263.851.731.055	758.028.371.346
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik entitas induk	178.010.801.502	172.358.739.118
Kepentingan non-pengendali	89.454.899.968	583.676.223.168
	267.465.701.470	756.034.962.286
LABA PER SAHAM DASAR	16,86	16,80

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN

KETERANGAN	31 Desember	
	2024	2023
Rasio Pertumbuhan (%)		
Pendapatan Usaha	(34,65)	24,08
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(23,83)	23,84
Laba kotor	(50,48)	24,42
Laba usaha	(64,25)	31,08
Laba sebelum penghasilan pajak	(52,33)	229,48
Laba tahun berjalan	(65,19)	294,87
Jumlah aset	(6,17)	(10,69)
Jumlah liabilitas	(13,74)	(20,44)
Jumlah ekuitas	3,18	5,21
Rasio Usaha (%)		
Laba kotor / pendapatan usaha	30,76	40,59
Laba usaha / pendapatan usaha	17,79	32,52
Laba tahun Berjalan / pendapatan usaha	10,33	19,40
Rasio Profitabilitas (%)		
Laba tahun berjalan terhadap ekuitas (ROE)	3,91	11,59
Laba tahun berjalan terhadap aset (ROA)	1,93	5,19
Rasio Keuangan (%)		
Aset / Liabilitas	196,99	181,08
Liabilitas / Ekuitas	103,11	123,33
Interest Coverage Ratio (ICR) (x)	1,62	3,57
Liabilitas / Aset	50,77	55,22
Interest Bearing Debt / Ekuitas	50,35	58,49
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	39,90	146,74

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan kondisi keuangan dan hasil operasi yang terdapat dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, yang terdapat pada Bab XVI dalam Prospektus ini. Analisis dan pembahasan yang disajikan berikut berisikan kalimat-kalimat atas pandangan masa depan yang mengandung kadar risiko dan kadar ketidakpastian. Hasil keuangan dan operasi konsolidasian Perseroan di masa depan mungkin dapat berbeda secara signifikan dengan proyeksi yang terkandung dalam kalimat-kalimat tersebut. Faktor-faktor yang mungkin dapat menyebabkan perbedaan yang signifikan dari proyeksi yang terkandung dalam kalimat-kalimat atas pandangan masa depan dibahas dalam namun tidak terbatas pada pembahasan berikut dan bagian yang terkait dalam Prospektus ini, khususnya Bab VI mengenai Faktor Risiko.

Ikhtisar data keuangan penting di bawah ini diambil dari laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini, telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00473/2.1090/AU.1/03/0153-1/1/III/2025 tanggal 25 Maret 2025 yang ditandatangani oleh Ahmad Syakir (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0153) dengan opini tanpa modifikasi. Laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini, telah diaudit oleh KAP Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited) berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No.

00370/2.1090/AU.1/03/0154-2/1/III/2024 tanggal 27 Maret 2024 yang ditandatangani oleh Jacinta Mirawati (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0154) dengan opini tanpa modifikasi.

A. Analisis Keuangan

Posisi Keuangan

Aset

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

Jumlah aset Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp13.703.553.080.897, menurun sebesar Rp900.355.062.295 atau sebesar 6,17% dari sebesar Rp14.603.908.143.192 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- penurunan kas dan setara kas sebesar Rp201.988.209.501 atau sebesar 21,17%;
- penurunan piutang usaha (baik aset lancar maupun tidak lancar) sebesar Rp77.808.320.686 atau sebesar 28,15%;
- serta penurunan persediaan sebesar Rp684.717.665.595 atau sebesar 10,14%.

Jumlah aset lancar Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp3.870.567.366.297, menurun sebesar Rp864.202.461.674 atau sebesar 18,25% dari sebesar Rp4.734.769.827.971 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- penurunan kas dan setara kas sebesar Rp201.988.209.501 atau sebesar 21,17%; sebagai dampak dari pembayaran utang bank dan sukuk yang jatuh tempo sepanjang tahun 2024;
- penurunan piutang usaha sebesar Rp63.967.127.002 atau sebesar 25,13%, yang terutama berasal dari penerimaan pembayaran piutang usaha;
- penurunan persediaan sebesar Rp595.332.632.975 atau sebesar 14,50%, yang merupakan dampak dari pengakuan pendapatan atas penjualan.

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp9.832.985.714.600, menurun sebesar Rp36.152.600.621 atau sebesar 0,37% dari sebesar Rp9.869.138.315.221 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- penurunan persediaan sebesar Rp89.385.041.620 atau sebesar 3,37%, sebagai dampak dari pengakuan pendapatan atas penjualan;
- penurunan nilai investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama sebesar Rp72.935.173.263 atau sebesar 20,80%, yang sebagian besar berasal dari penjualan salah satu entitas asosiasi;
- penurunan nilai properti investasi sebesar Rp111.145.246.954 atau sebesar 6,66%, yang sebagian besar disebabkan oleh penyusutan.

Di sisi lain, terdapat peningkatan pada akun tanah untuk dikembangkan sebesar Rp236.537.861.216 atau 6,10%, sebagai akibat dari pembelian lahan.

Liabilitas

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

Jumlah liabilitas Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp6.956.640.610.515, menurun sebesar Rp1.108.086.104.653 atau sebesar 13,74% dari sebesar Rp8.064.726.715.168 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- penurunan utang bank baik utang jangka panjang maupun jangka pendek sebesar 11,15% atau sebesar Rp. 496.220.938.937;
- penurunan liabilitas kontrak baik jangka panjang maupun jangka pendek sebesar 9,50% atau sebesar Rp. 329.345.917.247;
- penurunan utang sukuk sebesar 24,63% atau Rp. 120.294.397.321 sebagai akibat dari pembayaran utang sukuk.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp3.583.108.192.834, menurun sebesar Rp569.608.420.942 atau sebesar 13,72% dari sebesar Rp4.152.716.613.776 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- penurunan utang bank jangka pendek sebesar 13,99% atau Rp. 203.323.561.506 yang sebagian besar merupakan dampak atas pembayaran utang Bank Mayapada, Bank Permata, dan Bank MNC;

- penurunan liabilitas kontrak jangka pendek sebesar 8,02% atau sebesar Rp. 256.819.635.536 yang merupakan dampak pengakuan pendapatan atas penjualan.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp3.373.532.417.681, menurun sebesar Rp538.477.683.711 atau sebesar 13,76% dari sebesar Rp3.912.010.101.392 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- terdapat penurunan utang bank jangka panjang sebesar 8,91% atau Rp. 226.831.475.952 yang merupakan dampak atas pembayaran utang Bank Woori dan Bank J trust;
- terdapat penurunan utang sukuk jangka panjang sebesar Rp. 369.428.399.149 karena utang tersebut di reklasifikasi ke utang sukuk jangka pendek.

Ekuitas

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

Jumlah ekuitas Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp6.746.912.470.382, meningkat sebesar Rp207.731.042.358 atau sebesar 3,18% dari sebesar Rp6.539.181.428.024 pada 31 Desember 2023. Peningkatan ini merupakan dampak dari laba usaha tahun berjalan.

Laporan Laba Rugi Komprehensif

Pendapatan Usaha

Jumlah pendapatan Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp2.553.285.289.717, menurun sebesar Rp1.353.541.109.475 atau sebesar 34,65% dari sebesar Rp3.906.826.399.192 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya pengakuan pendapatan dari aktivitas pengembangan, khususnya di sektor *Mixed-Use & High-Rise*. Salah satu faktor utama adalah proyek Fifty Seven Promenade, yang telah selesai dibangun pada akhir 2022. Puncak serah terima unit (BAST) terjadi pada tahun 2023, sehingga pendapatan yang diakui pada tahun tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan 2024.

Beban Pokok Penjualan Dan Beban Langsung

Jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp1.767.933.285.955, menurun sebesar Rp553.097.297.244 atau sebesar 23,83% dari sebesar Rp2.321.030.583.199 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini merupakan dampak atas penurunan pendapatan.

Laba kotor

Laba kotor Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp785.352.003.762, menurun sebesar Rp800.443.812.231 atau sebesar 50,48% dari sebesar Rp1.585.795.815.993 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini merupakan dampak atas penurunan pendapatan.

Beban Usaha

Beban usaha Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp331.120.810.072, meningkat sebesar Rp15.794.125.075 atau sebesar 5,01% dari sebesar Rp315.326.684.997 pada 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban penjualan sebesar 21,06% atau Rp10.254.106.410 dan peningkatan beban gaji dan upah sebesar 2,30% atau sebesar Rp3.700.251.995.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp454.231.193.690, menurun sebesar Rp816.237.937.306 atau sebesar 64,25% dari sebesar Rp1.270.469.130.996 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh dampak atas penurunan pendapatan.

Beban Lain-lain – bersih

Beban lain-lain – bersih Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp120.485.607.938, menurun sebesar Rp692.242.882.753 atau sebesar 85,18% dari sebesar Rp812.728.490.691 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama disebabkan oleh :

- pada tahun 2024 terdapat keuntungan atas penghapusan liabilitas keuangan sebesar Rp328.161.741.895;
- pada tahun 2023 terdapat cadangan kerugian penurunan nilai uang muka sebesar Rp. 286.048.586.561.

Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp326.574.090.021, menurun sebesar Rp423.294.046.361 atau sebesar 56,45% dari sebesar Rp749.868.136.382 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama karena dampak atas penurunan pendapatan.

Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp263.851.731.055, menurun sebesar Rp494.176.640.291 atau sebesar 65,19% dari sebesar Rp758.028.371.346 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama karena dampak atas penurunan pendapatan.

Jumlah Penghasilan komprehensif

Jumlah penghasilan komprehensif Perseroan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp267.465.701.470, menurun sebesar Rp488.569.260.816 atau sebesar 64,62% dari sebesar Rp756.034.962.286 pada 31 Desember 2023. Penurunan ini terutama karena dampak atas penurunan pendapatan.

B. Arus Kas Konsolidasian

Likuiditas dalam perseroan yang bergerak dibidang pembangunan properti merupakan gambaran dan kemampuan Perseroan dalam hal mengelola perputaran arus kas yang terdiri dari arus kas masuk dan arus kas keluar. Arus kas masuk Perseroan yang utama diperoleh dari penerimaan pelanggan. Sedangkan arus keluar Perseroan terutama digunakan untuk pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Rincian arus kas Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan aktivitasnya adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	164.288.088.329	(94.262.514.125)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(85.291.235.813)	411.311.746.875
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(281.179.170.787)	(525.224.908.935)
Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas	(202.182.318.271)	(208.175.676.185)
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	954.308.405.033	1.162.691.397.052
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	194.018.770	(207.315.834)
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	752.320.105.532	954.308.405.033

Arus Kas dari Kegiatan Operasi

Arus kas dari kegiatan operasi terdiri dari :

- Kas yang diterima dari konsumen terkait dengan penerimaan atas penjualan unit tanah dan bangunan, penerimaan atas persewaan ruangan dan tanah, penerimaan atas penyediaan fasilitas seperti dari sarana olah raga, jaringan internet dan lain sebagainya
- Kas yang digunakan untuk pembayaran :
 - pembelian barang dan jasa yang digunakan
 - pembelian tanah dan pengembangannya termasuk dengan pembangunan bangunan diatas tanah tersebut
 - pembayaran kepada karyawan
 - pembayaran bunga untuk utang bank, obligasi dan utang lain-lain
 - pembayaran pajak penghasilan.

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp164.288.088.329, meningkat sebesar Rp258.550.602.454 atau sebesar 274,29% dari kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp94.262.514.125 pada 31 Desember 2023. Peningkatan arus kas ini terutama berasal dari :

- peningkatan penerimaan dari pelanggan sebesar Rp159.101.704.950;
- penurunan pembayaran kepada pemasok sebesar Rp96.824.218.937.

Arus Kas untuk Kegiatan Investasi

Arus kas untuk kegiatan investasi terutama merupakan arus kas yang digunakan untuk pembelian aset tetap, property investasi, investasi baik jangka panjang maupun jangka pendek. Dalam arus kas untuk kegiatan investasi juga termasuk penerimaan dividen atas investasi dan penerimaan atas penjualan investasi.

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp85.291.235.813, menurun sebesar Rp496.602.982.688 atau sebesar 120,74% dari kas yang diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp411.311.746.875 pada 31 Desember 2023. Penurunan arus kas ini terutama dikarenakan :

- penurunan penerimaan deviden sebesar Rp263.005.568.098;
- penurunan penerimaan dari piutang lain-lain sebesar Rp256.920.717.093.

Arus Kas untuk Kegiatan Pendanaan

Arus kas untuk kegiatan pendanaan terutama terdiri dari penerimaan dan pembayaran utang baik jangka panjang maupun jangka pendek, selain itu dalam bagian ini juga termasuk pembayaran bunga atas utang tersebut.

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp281.179.170.787 menurun sebesar Rp244.045.738.148 atau sebesar 46,46% dari sebesar Rp525.224.908.935 pada 31 Desember 2023. Penurunan arus kas ini terutama dikarenakan :

- pada tahun 2024 terdapat penerimaan atas penjualan kepemilikan entitas anak tanpa kehilangan pengendali sebesar Rp100.800.000.000;
- terdapat penurunan pembayaran deviden oleh entitas anak kepada pihak non pengendali sebesar Rp235.314.130.570.

FAKTOR RISIKO

Berikut adalah risiko material yang disusun berdasarkan bobot risiko dan dimulai dari risiko utama yang dihadapi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya yang dapat mempengaruhi kinerja maupun harga Obligasi Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung:

A. Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan:

1. Risiko Ketergantungan terhadap Operasional Entitas Anak Akibat Melemahnya Daya Beli Masyarakat Indonesia

B. Risiko usaha yang bersifat material baik secara langsung maupun tidak langsung yang dapat mempengaruhi hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan:

1. Risiko Persaingan
2. Risiko Perubahan Permintaan dan Preferensi Pasar terhadap Konsep dan Desain Produk Properti
3. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek
4. Risiko Berkurangnya Lahan
5. Risiko Kebakaran dan Bencana Alam

C. Risiko umum:

1. Risiko Pelaporan kepada Regulator
2. Risiko Gugatan Hukum
3. Risiko Izin-Izin yang Masih Dalam Proses
4. Risiko Kebijakan Pemerintah
5. Risiko Ketidakstabilan Sosial, Politik dan Keamanan

D. Risiko bagi investor:

Risiko yang dihadapi investor pembeli Sukuk Ijarah adalah:

- Risiko tidak likuidnya Sukuk Ijarah yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yang antara lain disebabkan karena tujuan pembelian Sukuk Ijarah sebagai investasi jangka panjang.
- Risiko gagal bayar disebabkan kegagalan dari Perseroan untuk melakukan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah serta Sisa Imbalan Ijarah pada waktu yang telah ditetapkan atau kegagalan Perseroan untuk memenuhi ketentuan lain yang ditetapkan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah yang merupakan dampak dari memburuknya kinerja dan perkembangan usaha Perseroan.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan dan Entitas Anak yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 25 Maret 2025 atas laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited), berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang ditandatangani oleh Ahmad Syakir yang dalam laporannya menyatakan opini tanpa modifikasi dan serta tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited), berdasarkan standar audit

yang ditetapkan oleh IAPI, yang ditandatangani oleh Jacinta Mirawati yang dalam laporannya menyatakan opini tanpa modifikasi sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. RIWAYAT SINGKAT

Perseroan didirikan di Jakarta dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti sebagai Perseroan Terbatas menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dengan Akta Nomor 118 tanggal 10 Juni 1983 jo. Akta Perubahan No.214 tanggal 24 Agustus 1983, keduanya dibuat dihadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta ("Akta Pendirian"), yang memiliki status sebagai Perusahaan Penanaman Modal Asing berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 1967 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing. Akta Pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan keputusannya nomor C2- 6668.HT.01.01.TH.83 tanggal 10 Oktober 1983 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat berturut-turut No. 1183/1983 Not dan No. 1184/1983 Not. serta telah diumumkan dalam TBNRI No. 1102 dari Berita Negara RI No. 104 tanggal 30 Desember 1983.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 69 tanggal 20 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Humbert Lie, S.H., S.E., MKn., Notaris di Jakarta, mengenai penyesuaian Pasal 3 anggaran dasar Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 2020 dan perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan persetujuan No. AHU-0052678.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 27 Juli 2022 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui suratnya No. AHU-AH.01.09-0037687 tanggal 27 Juli 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145415.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 27 Juli 2022 ("Akta No.69 Tahun 2022").

2. STRUKTUR PERMODALAN

Struktur modal saham Perseroan pada waktu Prospektus diterbitkan berdasarkan Akta No.69 Tahun 2020 dan susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana tercantum dalam daftar pemegang saham PT Intiland Development Tbk. tanggal 31 Maret 2025 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan pada tanggal 1 April 2025, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar:	24.000.000.000	6.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. CGS International Securities Singapore Pte. Ltd.	1.556.697.600	389.174.400.000	15,02
2. Bali Private Villa (S) Pte Ltd	775.911.150	193.977.787.500	7,49
3. PT Bina Yatra Sentosa	1.168.804.675	292.201.168.750	11,28
4. Drs. Lo Kheng Hong	686.416.700	171.604.175.000	6,62
5. PT CGS International Sekuritas Indonesia	1.505.252.463	376.313.115.750	14,52
6. Direksi dan Dewan Komisaris	878.787.616	219.696.904.000	8,48
7. Masyarakat < 5%	3.793.983.981	948.495.995.250	36,59
Modal Ditempatkan dan disetor penuh	10.365.854.185	2.591.463.546.250	100
Saham Dalam Portepel	13.634.145.815	3.408.536.453.750	

Kepemilikan saham Perseroan oleh anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan pada Laporan Bulanan Register Pemegang Efek yang berakhir pada 31 Maret 2025 yang telah dilaporkan, adalah sebagai berikut:

Nama	Jabatan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Hendro S. Gondokusumo	Direktur Utama	50.000	12.500.000	0,00
Sinarto Dharmawan	Komisaris Utama	65.907.430	16.476.857.500	0,64
Suhendro Prabowo	Wakil Direktur Utama	219.683.834	54.920.958.500	2,12
Jahja Asikin	Komisaris	219.683.834	54.920.958.500	2,12
Ping Handayani Hanli	Direktur	219.683.834	54.920.958.500	2,12
Utama Gondokusumo	Wakil Komisaris Utama	153.778.684	38.444.671.000	1,48
Total		878.787.616	219.696.904.000	8,48

3. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Tidak ada perubahan struktur permodalan Perseroan selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran sehingga struktur permodalan Perseroan berdasarkan Akta No.36 Tahun 2015 dan susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana tercantum dalam daftar pemegang saham PT Intiland Development Tbk. per tanggal 31 Maret 2025 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan pada tanggal 1 April 2025, yaitu sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar:	24.000.000.000	6.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. CGS International Securities Singapore Pte. Ltd.	1.556.697.600	389.174.400.000	15,02
2. PT CGS International Sekuritas Indonesia	1.505.252.463	376.313.115.750	14,52
3. Bali Private Villa (S) Pte Ltd	775.911.150	193.977.787.500	7,49
4. PT Bina Yatra Sentosa	1.168.804.675	292.201.168.750	11,28
5. Drs. Lo Kheng Hong	686.416.700	171.604.175.000	6,62
6. Masyarakat < 5%	3.793.983.981	948.495.995.250	36,59
Modal Ditempatkan dan disetor penuh	10.365.854.185	2.591.463.546.250	100
Saham Dalam Portepel	13.634.145.815	3.408.536.453.750	

Pengungkapan struktur permodalan dan susunan pemegang saham telah memenuhi peraturan pasar modal. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan selain yang telah disebutkan di atas.

4. PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Intiland Development Tbk. No.50 tanggal 30 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Humberg Lie, S.H., S.E., MKn., Notaris di Jakarta, ("Akta No.50 Tanggal 30 Mei 2024") yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0211103 tanggal 06 Juni 2024 yaitu sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Sinarto Dharmawan
Wakil Komisaris Utama /	:	Dr. Sofyan A. Djalil
Komisaris Independen		
Komisaris Independen	:	Thio Gwan Po Micky
Komisaris Independen	:	Friso Palilingan
Komisaris	:	Jahja Asikin
Komisaris	:	Ping Handayani Hanli

Direksi

Direktur Utama	:	Hendro S. Gondokusumo*
Wakil Direktur Utama	:	Suhendro Prabowo
Wakil Direktur Utama	:	Utama Gondokusumo
Direktur	:	Archied Noto Pradono
Direktur	:	Perry Yoranouw
Direktur	:	Permadi Indra Yoga
Direktur	:	Novita Anggriani B

** Berdasarkan informasi publik, pada tanggal 13 Maret 2025 Hendro Santoso Gondokusumo telah meninggal dunia. Sampai pada tanggal dibuatnya Prospektus Ringkas ini, belum terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan.*

5. KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung pada Entitas Anak maupun Entitas Asosiasi sebagai berikut:

Entitas Anak Yang Dimiliki Langsung

No.	Nama Entitas Anak	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha	Status Operasional	Kepemilikan Saham (%)	Total Pendapatan Perusahaan Anak terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perseroan (%) per 31 Desember 2024
1.	PT Taman Harapan Indah	1977	1991	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	Perseroan: 99,99 IE: 0,01	40.10%
2.	PT Intiland Esperto	2008	2008	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 99,70 THI: 0,30	14.07%
3.	PT Inti Gria Persada	2009	2017	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 55,00 PT Galang Gema Pradana: 45,00	0.00%
4.	PT Intiland Grande	1973	2000	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	Perseroan: 99,01 ISER: 0,99	39.25%
5.	PT Intiland Alfa Rendita	2015	2015	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 99,99 ISER: 0,01	0.53%
6.	PT Melati Anugerah Semesta	1992	1994	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 55,00 PT Tejaalam Multisari: 45,00	0.00%
7.	PT Melati Impian Bangsa	2012	2012	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 99,99 THI: 0,01	0.00%
8.	PT Melati Wahana Nusantara	2012	2012	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	Perseroan: 99,99 THI: 0,01	0.00%
9.	PT Raharja Mitra Familia	2001	2016	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	Perseroan: 36,63 PT Galang Gema Pradana: 29,97 Reco Promenade Private Limited: 33,40	2.31%

Entitas Anak yang Dimiliki Tidak Langsung

No.	Nama Entitas Anak	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha	Status Operasional	Kepemilikan Saham (%)	Total Pendapatan Perusahaan Anak terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perseroan (%) per 31 Desember 2024
1.	PT Mutiara Raga Indah	1990	1990	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 99.99 IE: 0.01	0.17%
2.	PT Intisarana Ekaraya	1991	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	THI: 99.99 Perseroan: 0.01	2.36%
3.	PT Gandaria Permai	1991	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	ISER: 99.99 IE: 0.01	0.00%
4.	PT Gandaria Prima	1991	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	ISER: 99.99 IE: 0.01	2.36%

5.	PT Gandaria Mulia	1992	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	ISER: 99,99 IE: 0,01	0.00%
6.	PT Gandaria Sakti	1991	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	ISER: 99,99 IE: 0,01	0.00%
7.	PT Sinar Puspapersada	1991	1997	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 99,99 IE: 0,01	4.34%
8.	PT Abadi Citra Lestari	2010	2015	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 99,99 ISER: 0,01	0.00%
9.	PT Putra Sinar Permaja	1982	2010	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 51 Reco Kris Private Limited: 49	18.81%
10.	PT Vida Irvetta Peninsula	2016	2016	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	THI: 99,99 ISER: 0,01	0.00%
11.	PT Selasih Safar	1973	2014	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 52,50 PT Mustika Semesta: 33,25 PT Polindo Intercitra: 14,25	1.81%
12.	Badan Kerjasama Mutiara Buana	2003	2003	Pengembang	Aktif	THI: 50 PT Global Ekabuana: 50	1.22%
13.	PT Perkasalestari Utama	1991	2008	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	THI: 99,99 ISER: 0,01	8.35%
14.	PT Perkasalestari Permai	2011	2011	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	PLU: 99,99 ISER: 0,01	8.35%
15.	PT Wirasejati Binapersada	1994	2010	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	THI: 99,99 IE: 0,01	0.00%
16.	PT Inti Gria Perdana	2009	2009	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IE: 99,70 ISER: 0,30	7.07%
17.	PT Inti Gria Perkasa	2008	2008	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IE: 99 ISER: 1	0.00%
18.	PT Inti Gria Perwira	2009	2009	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IE: 99,92 ISER: 0,08	0,23%
19.	PT Inti Gria Palamarta	2012	2012	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	IE: 99 ISER: 1	5.82%
20.	PT Inti Gria Pramudya	2012	2012	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IE: 99,99 IGPerdana: 0,01	0.88%
21.	PT Primasentosa Ganda	1992	2006	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 99,99 ISER: 0,01	1.26%
22.	PT Intiland Sejahtera	1988	1991	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 99,99 ISER: 0,01	23.27%
23.	PT Kawasan Ploso	2011	2011	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	IS: 99,99 IG: 0,01	0.00%
24.	PT Kawasan Jombang	2011	2011	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	IS: 99,99 IG: 0,01	0.00%

25.	PT Kawasan Industri Intiland	1991	2013	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IS: 99,99 IG: 0,01	4.41%
26.	PT Jateng Industri Intiland	2018	2018	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan Kawasan Industri	Aktif	IS: 99,99 SCG: 0,01	16.98%
27.	PT Perkebunan dan Industri Segajung	1967	2021	Kawasan Industri	Aktif	JII: 99,9 IS: 0,01	16.69%
28.	PT Kinerja Lancar Serasi	2011	2012	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	IG: 99,99 THI: 0,01	0.00%
29.	PT Grande Family View	1994	1994	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 75 PT Sinergi Sukses Bersama: 25	6.48%
30.	PT Usaha Guna Kelola	2017	2017	Apartemen Hotel	Tidak Aktif	IG: 99,99 THI: 0,01	0.00%
31.	PT Sinar Cemerlang Gemilang	2009	2011	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 99,95 THI: 0,05	0.82%
32.	PT Buana Bejana	2011	2017	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	IG: 99,99 IS: 0,01	0.00%
33.	PT Graha Inti Boga	2013	2017	Restoran	Aktif	IG: 99,99 IS: 0,01	0.16%
34.	PT Purisentosa Unggul	1997	2009	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan Kawasan Industri	Tidak Aktif	IG: 99,99 ISER: 0,01	0.00%
35.	Badan Kerjasama Intiland Starlight	2010	2010	Perkantoran	Aktif	IG: 75 PT Starlight Nusa Property: 25	0.29%
36.	PT Grande Imperial	2007	2007	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 99,99 THI: 0,01	0.37%
37.	PT Inti Algoritma Perdana	2015	2015	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IAR: 99,99 ISER: 0,01	0.53%

Entitas Asosiasi

No.	Nama Entitas Anak	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha	Status Operasional	Kepemilikan Saham (%)	Total Pendapatan Perusahaan Anak terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perseroan (%) per 31 Desember 2024
1.	Badan Kerjasama Graha Pratama	1999	1999	Pengelola Gedung Perkantoran	Aktif	Perseroan: 30 PT Famharindo: 70	1.12%
2.	PT Mahkota Kemayoran Realty	2008	2008	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	THI: 40 PT Duta Putra Mahkota: 40 PT Kencana Bhakti Persada: 10 PT Utama Esa Perkasa: 4,90 Peter Utomo: 5,10	0.00%
3.	PT Puri Pariwara	1989	1991	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 36 Yayasan Kesejahteraan	1.99%

						Pensiunan Bank Ekspor Impor Indonesia: 56,63 Dana Pensiun Bank Mandiri Satu: 7,37	
4.	PT Graha Abdael Sukses	2019	2020	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	IG: 55 PT Abdael Nusa: 45	15.63%
5.	PT Hotel Taman Harapan Indah	2005	2005	Perhotelan	Tidak Aktif	THI: 50 PT Global Ekabuana: 50	0.00%
6.	PT Inti Mitbana Development	2022	2022	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Aktif	MUDF IDR III : 70 SPP :30	0.00%
7.	PT Adiwarna Harapan Nusantara	2023	2023	Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa	Tidak Aktif	PSU: 50 PT Abdael Nusa: 50	

6. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Perseroan adalah pengembang properti di Indonesia yang memfokuskan usahanya pada pengembangan, manajemen, dan investasi dari bisnis properti. Memiliki sejarah dan pengalaman yang panjang, perseroan memiliki portofolio proyek yang meliputi pengembangan *mixed-used & high-rise*, kawasan hunian untuk segmen pasar menengah hingga atas, kawasan industri, dan properti investasi yang lokasinya berada di wilayah Surabaya, Jakarta dan sekitarnya. Perseroan juga mengelola fasilitas golf dan klub olahraga.

Sejak awal berdiri hingga saat ini, Perseroan telah mengerjakan proyek – proyek yang tersebar di berbagai lokasi di kota Jakarta, Surabaya dan sekitarnya. Adapun jenis proyek yang telah selesai dikerjakan oleh Perseroan mencakup berbagai jenis properti seperti pemukiman (perumahan), gedung perkantoran, apartemen yang dilengkapi dengan ritel, hotel, golf, dan kawasan industri.

Kontribusi pendapatan Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan sektor dalam kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(dalam Rupiah)	
	31 Desember	
	2024	2023
Penjualan		
High rise	371,759,512,185	2,027,851,190,779
Perumahan	659,423,207,391	861,503,453,161
Kawasan Industri	638,348,933,731	246,204,745,386
Subjumlah	1,669,531,653,307	3,135,559,389,326
Pendapatan Usaha		
Fasilitas	477,449,634,963	424,433,833,248
Perkantoran	259,273,061,900	228,698,279,767
Kawasan Industri	105,888,028,606	99,431,097,876
Hotel	39,452,110,941	17,663,998,975
Lain-lain	1,690,800,000	1,039,800,000
Subjumlah	883,753,636,410	771,267,009,866

Perseroan tidak mempunyai ketergantungan terhadap satu kelompok pelanggan. Berdasarkan kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki kecenderungan akan periode-periode tertentu yang dapat mempengaruhi Pendapatan Usaha Perseroan maupun kegiatan usaha Perseroan.

Perseroan dan Entitas Anak tidak mempunyai kecenderungan yang signifikan dalam beban dan harga sewa sejak tahun buku berakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan serta kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

Sebagian besar proyek yang telah dikerjakan oleh Perseroan telah selesai, sedangkan sebagian masih dalam tahap pengerjaan dan perencanaan.

Pengembangan Mixed-Use & High Rise

Latar belakang pengembangan *mixed-use & high rise* adalah memberikan solusi kehidupan yang nyaman di tengah kehidupan kota metropolitan yang sibuk. Segmen ini merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari pengembangan beberapa produk properti dalam sebuah proyek, antara lain perpaduan antara produk apartemen, perkantoran, retail dan hotel. Perseroan saat ini fokus untuk mengembangkan proyek-proyek *mixed-use & high-rise* di Jakarta dan Surabaya. Beberapa proyek yang sedang dikembangkan saat ini di Jakarta antara lain adalah 1Park Avenue, Aeropolis, Fifty Seven Promenade, Regatta, South Quarter, SQ Rés, WestOne City. Sementara itu proyek-proyek *mixed-use & high-rise* yang sedang dikembangkan di Surabaya antara lain adalah Spazio Tower, Praxis, Sumatra36, Graha Golf, The Rosebay, dan Tierra.

Proyek Perumahan

Pengembangan kawasan perumahan merupakan segmen kegiatan operasional Perseroan yang terdiri dari pengembangan kawasan perumahan terpadu maupun kawasan perumahan dengan skala lebih terbatas, termasuk pengembangan *low-rise residential*. Kawasan perumahan telah menjadi salah satu segmen pengembangan Perseroan sejak awal berdiri. Perseroan saat ini mengembangkan sejumlah proyek kawasan perumahan dengan target pasar konsumen menengah ke atas di sejumlah lokasi seperti Jakarta, Tangerang, Banten, dan Surabaya.

Pengembangan segmen ini memberikan kontribusi signifikan terhadap kinerja penjualan bagi Perseroan. Pengembangan proyek kawasan perumahan menjadi wujud komitmen Perseroan dalam mewujudkan hunian yang berkualitas, modern, dan asri, serta terhubung dengan fasilitas lengkap bagi masyarakat. Portofolio proyek perumahan di Jakarta meliputi Serenia Hills, South Grove, Pinang Residence, 1Park Homes, Virya Semanan, Delima House, Pantai Mutiara, dan Brezza di Jakarta, serta Talaga Bestari dan Magnolia Residence yang berlokasi di Tangerang, Banten. Sementara di Surabaya, Perseroan mengembangkan Graha Famili, Graha Natura, dan Amesta Living. Perseroan juga sedang mengembangkan proyek perumahan baru yakni Sakha Semanan di Semanan, Jakarta Barat, Serenia Estate di Pondok Pinang, Jakarta Selatan, Regatta Residence di Pluit, Jakarta Utara, dan Tierra Residence di Surabaya.

Kawasan perumahan merupakan salah satu portofolio proyek utama yang dikembangkan Intiland sejak awal. Perseroan membidik segmen pasar konsumen menengah ke atas dalam pengembangan ini.

Kawasan Industri

Segmen kawasan industri merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang fokus untuk mengembangkan dan mengelola kawasan industri. Berdasarkan peraturan pemerintah PP No. 24 tahun 2009 (6R 24/2009) untuk kawasan industri yang berlaku mulai bulan Maret 2010, pabrik-pabrik di Indonesia harus direlokasi ke zona khusus kawasan industri. Proyek Ngoro Industri Persada/ Ngoro Industrial Park (NIP) yang telah dikembangkan sejak tahun 1991 ini telah dibangun sesuai dengan kualifikasi peraturan tersebut. Kualitas infrastruktur selain lokasi yang strategis menjadi keunggulannya. Perseroan saat ini fokus pada pengembangan kawasan industri Ngoro Industrial Park di daerah Mojokerto, Jawa Timur. Selain mengembangkan Ngoro Industrial Park, Perseroan juga memiliki rencana jangka panjang untuk mengembangkan proyek kawasan industri lainnya di Jawa Timur dan Jawa Tengah.

Properti Investasi

Perseroan percaya untuk meningkatkan nilai perusahaan di masa depan, Perseroan perlu meningkatkan pendapatan dari pengembangan dan pendapatan berkelanjutan. Upaya meningkatkan porsi pendapatan berkelanjutan ditempuh Perseroan melalui beragam bentuk investasi properti yang menjadi salah satu factor pendorong pertumbuhan kinerja secara signifikan. Segmen pendapatan usaha (*recurring income*) merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari penyewaan area perkantoran, pengelolaan sarana olahraga dan fasilitas, penyewaan gudang, ruko, asrama serta pengelolaan limbah di kawasan industri dan pendapatan berulang dari kegiatan usaha lainnya.

Perseroan saat ini telah memiliki proyek-proyek yang menghasilkan pendapatan berulang di Jakarta, Tangerang, Surabaya dan Mojokerto. Proyek *recurring income* yang telah berjalan di Jakarta antara lain adalah pendapatan sewa perkantoran, kawasan industri, pengelolaan lapangan golf dan sarana olah raga, serta dari ritel. Selain proyek-proyek tersebut, Perseroan memiliki beberapa proyek *recurring income* lainnya yang merupakan proyek kerjasama dengan para mitra strategis. Pendapatan dari proyek-proyek ini tidak dikonsolidasikan sebagai bagian dari pendapatan usaha dari Perseroan karena kepemilikan saham Perseroan di proyek-proyek tersebut adalah minoritas. Proyek-proyek ini antara lain adalah gedung perkantoran Graha Pratama di Jakarta dan World Trade Center di Surabaya.

Pengelolaan Lapangan Golf dan Klub Olah Raga

Kehidupan di kota metropolitan yang selalu sibuk mempengaruhi gaya hidup sebagian besar orang yang tinggal di dalamnya. Hal ini menjadi peluang bagi Intiland untuk mengakomodasi gaya hidup masyarakat perkotaan dengan menawarkan beragam fasilitas berkonsep one stop sportainment. Konsep ini diperuntukkan bagi para anggota keluarga mulai dari anak-anak, remaja, orang dewasa demi mewujudkan sebuah kehidupan yang nyaman dan berkualitas. Dikelola oleh Perseroan, fasilitas unggulan ini tersedia di Jakarta, Tangerang, dan Surabaya.

Lain-Lain

Proyek	Kepemilikan	Lokasi	Konsep	Perkembangan s/d 31 Desember 2024
Intiwhiz International	30%	Intiland Tower, lantai M2, Jl. Jenderal Sudirman 32, Jakarta 10220	Pengembangan dan pengelolaan jaringan hotel dengan tarif terjangkau yang berlokasi di berbagai kota di Indonesia	Mengoperasikan 22 hotel berbintang dengan total 2.947 kamar

Perseroan melalui anak perusahaannya PT Intiwhiz International memulai bidang usaha baru dengan membuka usaha perhotelan kelas menengah yang cocok untuk orang-orang yang sering bepergian dan sadar akan nilai uang. Mengembangkan merek Whiz Hotel (bintang dua plus), Whiz Prime Hotel (bintang tiga), Grand Whiz Hotel (bintang empat), dan Whiz Luxe Hotel, jaringan hotel Intiwhiz tersebar di beberapa kota besar seperti Jakarta, Semarang, Bali, dan Yogyakarta. Pada tahun 2014, Perseroan melepas hak preemptive saham PT Intiland Infinita, anak usaha yang menjadi induk usaha bidang perhotelan, sehingga kepemilikan Perseroan menjadi tinggal 30%. Hingga 31 Desember 2024, Intiwhiz mengoperasikan 22 hotel dengan jumlah total sebanyak 2.947 kamar.

7. PROSPEK USAHA

Memasuki tahun 2024, pasar properti Indonesia menunjukkan tanda-tanda membaik, meskipun dengan karakteristik yang bervariasi di setiap segmen pengembangan. Perseroan melihat beberapa faktor yang memengaruhi pasar properti tahun 2024, antara lain kondisi makroekonomi dan kebijakan moneter, dinamika politik yang berdampak pada sentimen investor, hingga regulasi dan stimulus yang diberikan pemerintah. Stabilitas makroekonomi menjadi salah satu fondasi utama dalam pergerakan pasar properti. Nilai tukar rupiah yang stabil, ditambah dengan kebijakan moneter akomodatif dari Bank Indonesia yang mempertahankan suku bunga acuan di level 6%, menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan sektor ini. Selain itu, dengan tingkat inflasi terkendali dalam kisaran 2,5±1% turut menjaga daya beli masyarakat, sehingga mendukung permintaan properti, khususnya di segmen perumahan.

Pasar properti, khususnya tahun 2024, banyak ditopang oleh pembelian oleh pembeli akhir (*end-user*). Sebaliknya, investor properti cenderung masih cenderung bersikap *wait and see*, terutama menunggu perubahan pasca penyelenggaraan Pemilu 2024. Perseroan mengapresiasi kebijakan dan stimulus pemerintah untuk mendukung kemajuan sektor properti. Pemerintah terus berupaya mendorong pertumbuhan sektor properti melalui kebijakan stimulus, termasuk perpanjangan program Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) hingga akhir 2024. Kebijakan ini memberikan insentif besar bagi pembeli, khususnya untuk properti dengan harga maksimal Rp5 miliar.

Perseroan mencermati segmen perumahan tetap menjadi pilar utama pertumbuhan pasar properti sepanjang tahun 2024. Permintaan terbesar datang dari *end-user*, terutama keluarga muda dan *first-time homebuyer*. Properti dengan harga hingga Rp2 miliar mencatatkan tingkat serapan tertinggi. Segmen apartemen dan properti *high-rise* masih menghadapi tantangan besar dengan tingkat serapan yang relatif rendah dan proses pengambilan keputusan pembelian yang lebih lama.

Data Colliers Indonesia menunjukkan tingkat okupansi apartemen di Jakarta masih berada pada kisaran 65-70%. Dalam kondisi ini, pengembang properti cenderung menahan peluncuran proyek baru dan fokus pada penjualan inventori dengan berbagai skema pembayaran fleksibel serta program promosi yang menarik. Berbeda dengan segmen residensial, sektor kawasan industri justru mengalami pertumbuhan pesat.

Dalam menghadapi dinamika pasar yang terus berkembang, Perseroan menerapkan berbagai strategi adaptif untuk menjaga daya saing dan kelangsungan bisnis. Perseroan terus melakukan inovasi dalam pembiayaan dan pemasaran. Digitalisasi pemasaran semakin diperkuat dengan implementasi strategi seperti virtual tour dan penawaran skema pembayaran yang lebih fleksibel. Program *bundling* dengan perbankan juga dimanfaatkan untuk meningkatkan minat pembeli.

Perseroan telah menetapkan prioritas-prioritas kunci yang akan dilakukan untuk mendukung strategi jangka panjang Perseroan. Pembahasan berikut ini dapat menggambarkan prospek usaha Perseroan:

a. Peningkatan Gaya Hidup Masyarakat

Adanya peningkatan gaya hidup masyarakat khususnya di kota besar seperti Jakarta dimana masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan pekerjaan dan tempat sosialisasi mereka. Pertumbuhan jumlah penduduk dan kelas menengah menjadi salah satu indikator potensi pertumbuhan permintaan terhadap produk properti, baik hunian, komersial, maupun jenis kebutuhan lainnya. Kondisi ini akan meningkatkan pembangunan properti seperti perumahan, apartemen, superblok, hotel, perkantoran, lahan industri, dan pusat pembelanjaan.

b. Bangkit Kembalinya Aktivitas Bisnis

Dengan adanya tren mulai bangkitnya kembali aktivitas bisnis di tahun ini, pengembang mempunyai kesempatan yang besar meluncurkan produk-produk properti baru. Peningkatan permintaan pasar dan investasi mendorong Perseroan untuk membangun dan memulai pengembangan-pengembangan baru pada segmen yang digeluti, seperti perumahan, apartemen, perkantoran, komersial, dan kawasan industri sesuai dengan segmentasi pasar yang dibidik.

c. Keunggulan dalam Persaingan

Perseroan merupakan salah satu pengembang properti yang memiliki pengalaman panjang dan segmen pengembangan yang beragam. Selain memiliki produk dan layanan dengan kualitas yang baik, produk-produk perseroan relatif cukup beragam sehingga mampu memenuhi kebutuhan properti masyarakat dari sisi jenis dan segmen pasarnya. Perseroan berkomitmen untuk menjadi salah satu pengembang properti terbaik dan terus berusaha memiliki kinerja penjualan yang terus meningkat.

d. Perubahan Minat Investasi

Dengan terjadinya pandemi Covid-19 serta adanya guncangan keuangan global, investor mulai mencari alternatif investasi yang aman. Salah satu investasi yang aman adalah investasi pada pembelian properti karena dinilai selalu mampu memberikan peningkatan nilai investasi. Investasi properti juga dapat memberikan dua model keuntungan bagi pemodal yakni dari peningkatan harga juga dapat memperoleh pendapatan rutin dari sewa. Nilai tambah ini memberikan prospek bisnis yang baik bagi Perseroan.

e. Peningkatan Jumlah Populasi

Dengan meningkatnya jumlah populasi yang cukup pesat di Indonesia, potensi pasar properti di Indonesia juga meningkat. Hal ini memberikan prospek jangka panjang kepada Perseroan. Berdasarkan sensus tahun 2020, jumlah penduduk Indonesia mencapai lebih dari 270 juta jiwa dengan pertumbuhan kelompok menengah yang semakin besar. Perbaikan ekonomi dan investasi nasional dapat mendorong peningkatan pendapatan perkapita serta daya beli masyarakat. Potret kondisi ini memberikan prospek yang sangat baik bagi perkembangan perusahaan secara berkelanjutan.

8. STRATEGI USAHA

Properti akan tetap menjadi salah satu bisnis yang paling menjanjikan di Indonesia. Sebagai negara dengan perekonomian terbesar di Asia Tenggara, ditambah dengan pertumbuhan kelas menengah, dan meningkatnya jumlah individu berpenghasilan tinggi (*high net worth individuals*), Indonesia akan selalu memiliki pasar yang menguntungkan bagi produk-produk properti, khususnya perumahan, gedung perkantoran dan hotel.

Faktor penunjang lainnya adalah perekonomian Indonesia yang terus tumbuh ditopang oleh kekayaan sumber daya alam, jumlah penduduk yang besar, tren urbanisasi seperti yang saat ini terjadi, iklim politik yang stabil, pulihnya kepercayaan investor, dan perhatian pemerintah yang kian besar terhadap pertumbuhan investasi dan pembangunan infrastruktur di banyak daerah di negeri ini. Sesuai dengan tujuan Perseroan untuk menjadi salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia, maka Perseroan memfokuskan strategi bisnis dan rencana kerja terhadap 4 (empat) elemen sebagai berikut:

I. Pertumbuhan Organik

Guna memaksimalkan tingkat pengembalian investasi (*returns on investment*) bagi para Pemegang Saham, maka upaya pengembangan cadangan lahan dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dalam perencanaan, pengembangan dan pengelolaan aset dan cadangan lahan. Selain itu, Perseroan selalu mengevaluasi aset-aset dan melakukan divestasi aset yang memberikan tingkat pengembalian yang rendah dan bukan termasuk dalam kategori bisnis inti dan menginvestasikannya ke dalam aset-aset yang memberikan tingkat pengembalian yang lebih tinggi.

II. Peluang Akuisisi

Perseroan terus memantau perkembangan pasar produk properti, khususnya hunian tempat tinggal, bangunan kantor dan hotel. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan peluang-peluang akuisisi dari pengembangan lahan dan perusahaan-perusahaan properti atau bisnis lainnya dengan strategi yang disesuaikan dengan nilai valuasinya. Tujuan dari akuisisi adalah untuk menambah nilai dari pemangku kepentingan dalam jangka panjang.

III. Kerjasama Strategis

Perseroan akan terus menerus mencari peluang untuk melakukan kerjasama strategis dengan para lahan, investor dan pemilik modal yang memiliki tujuan selaras dengan strategi pertumbuhan Perseroan.

IV. Pengelolaan Modal dan Investasi

Perseroan secara terus menerus mengawasi modal kerja dan neraca untuk menjaga fleksibilitas keuangan dan cadangan untuk pengembangan saat ini maupun pertumbuhan di masa mendatang. Perseroan juga secara terus menerus mengeksplorasi peluang-peluang untuk meningkatkan kemampuan pendanaan, seperti meningkatkan partisipasi komunitas sumber pendanaan global. Upaya ini dilakukan dalam rangka memastikan stabilitas keuangan Perseroan secara keseluruhan serta ketersediaan sumber pendanaan untuk melakukan pengembangan proyek- proyek Perseroan.

PERPAJAKAN

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

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Wali Amanat	: PT Bank Mega Tbk
Akuntan Publik	: Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris (anggota jaringan firma Moore Global Network Limited)
Konsultan Hukum	: Nugroho Panjaitan & Partners
Notaris	: Kantor Notaris Dewantari Handayani, S.H.
Tim Ahli Syariah	: Iggi H. Achsien, SE, MBA (Ketua) Mahbub Ma'afi Ramdhan, SHI (Anggota)
Lembaga Pemeringkat	: PT Kredit Rating Indonesia

TATA CARA PEMESANAN SUKUK IJARAH

PENDAFTARAN SUKUK IJARAH KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

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

- Perseroan tidak menerbitkan Sukuk Ijarah dalam bentuk sertifikat atau warkat kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah. Sukuk Ijarah akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya Sukuk Ijarah hasil Penawaran Umum ini akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada Tanggal Emisi yaitu tanggal 03 Juli 2025.
- KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan Sukuk Ijarah dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas Sukuk Ijarah yang tercatat dalam Rekening Efek;
- Pengalihan kepemilikan atas Sukuk Ijarah dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening;
- Pemegang Sukuk Ijarah yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak atas pembayaran Imbal Hasil Sukuk Ijarah, pelunasan Dana Sukuk Ijarah, memberikan suara dalam RUPSI serta hak-hak lainnya yang melekat pada Sukuk Ijarah;
- Pembayaran Imbal Hasil Sukuk Ijarah dan pelunasan jumlah Dana Sukuk Ijarah akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran Imbal Hasil Sukuk Ijarah maupun pelunasan Dana Sukuk Ijarah yang ditetapkan dalam Perjanjian Perwalianamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran. Pemegang Sukuk Ijarah yang berhak atas Imbal Hasil Sukuk Ijarah yang dibayarkan pada periode pembayaran Imbal Hasil Sukuk Ijarah yang bersangkutan adalah yang namanya tercatat dalam

Daftar Pemegang Sukuk Ijarah pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Imbal Hasil Sukuk Ijarah, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- f. Hak untuk menghadiri RUPSI dilaksanakan oleh Pemegang Sukuk Ijarah dengan memperhatikan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. KSEI akan membekukan seluruh Sukuk Ijarah yang disimpan di KSEI sehingga Sukuk Ijarah tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 4 (empat) Hari Bursa sebelum tanggal penyelenggaraan RUPSI (R-4) sampai dengan tanggal berakhirnya RUPSI yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat;
- g. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan Sukuk Ijarah wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

PEMESAN YANG BERHAK

Perorangan Warga Negara Indonesia dan perorangan Warga Negara Asing dimanapun mereka bertempat tinggal, serta badan usaha atau lembaga Indonesia ataupun asing dimanapun mereka berkedudukan yang berhak membeli Sukuk Ijarah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yurisdiksi setempat.

PEMESANAN PEMBELIAN SUKUK IJARAH

Pemesanan pembelian Sukuk Ijarah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Prospektus. Pemesanan pembelian Sukuk Ijarah dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Sukuk Ijarah (FPPSI) yang dicetak untuk keperluan pemesanan yang dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Sukuk Ijarah sebagaimana tercantum pada Bab XIII dalam Prospektus ini, baik dalam bentuk fisik (*hardcopy*) maupun bentuk elektronik (*softcopy*) melalui email. Setelah FPPSI ditandatangani oleh Pemesan, scan FPPSI tersebut wajib disampaikan kembali melalui alamat email terlebih dahulu dan aslinya dikirimkan melalui jasa kurir kepada Penjamin Emisi Sukuk Ijarah di mana pemesan memperoleh Prospektus dan FPPSI. Pemesanan wajib dilengkapi dengan tanda jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar dan perubahannya yang memuat susunan pengurus terakhir bagi badan hukum). Pemesanan yang telah diajukan yang telah memenuhi kriteria tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Sukuk Ijarah yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

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

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN SUKUK IJARAH

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

MASA PENAWARAN AWAL

Masa penawaran Awal Sukuk Ijarah dimulai tanggal 24 April 2025 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 08 Mei 2025 pukul 16.00 WIB.

MASA PENAWARAN UMUM

Masa penawaran Umum Sukuk Ijarah dimulai tanggal 25 Juni 2025 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 30 Juni 2025 pukul 16.00 WIB.

TEMPAT PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN SUKUK IJARAH

Sebelum Masa Penawaran Umum ditutup, pemesan Sukuk Ijarah harus melakukan pemesanan pembelian Sukuk Ijarah selama jam kerja (09.00 – 16.00 WIB) dengan mengajukan FPPSI kepada Penjamin Emisi Sukuk Ijarah yang ditunjuk, pada tempat di mana FPPSI diperoleh atau melalui alamat email.

BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN SUKUK IJARAH

Para Penjamin Emisi yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Sukuk akan menyerahkan kembali 1 (satu) tembusan dari FPPSI yang telah ditandatanganinya, baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy* melalui email sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Sukuk. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Sukuk tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pesanan.

PENJATAHAN SUKUK IJARAH

Penjatahan akan dilakukan sesuai dengan Peraturan IX.A.7. Apabila jumlah keseluruhan Sukuk Ijarah yang dipesan melebihi jumlah Sukuk yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh kebijaksanaan masing-masing Penjamin Emisi Efek sesuai dengan porsi penjaminannya masing-masing. Tanggal Penjatahan adalah tanggal 01 Juli 2025.

Setiap pihak dilarang baik langsung maupun tidak langsung untuk mengajukan lebih dari satu pemesanan Sukuk Ijarah untuk Penawaran Umum ini. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Sukuk Ijarah dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan 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 Sukuk Ijarah yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

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

Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan sesuai dengan Peraturan IX.A.2.

Manajer penjatahan, dalam hal ini adalah PT Shinhan Sekuritas Indonesia, akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan IX.A.7 paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum.

PEMBAYARAN PEMESANAN PEMBELIAN SUKUK IJARAH

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan Sukuk Ijarah, Pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek, selambat-lambatnya pada tanggal 02 Juli 2025 (*in good funds*) ditujukan pada rekening di bawah ini:

Bank Permata Syariah
Cabang Pondok Indah
No. Rekening: 00702598753
Atas Nama: **PT Sutor Sekuritas**

Bank Syariah Indonesia
Cabang Jakarta Sudirman
No. Rekening: 7777127882
Atas Nama: **PT Shinhan Sekuritas Indonesia**

Jika pembayaran dilakukan dengan cek atau bilyet giro, maka cek dan bilyet giro yang bersangkutan harus dapat diuangkan atau ditunaikan dengan segera selambat-lambatnya tanggal 02 Juli 2025 pada pukul 14.00 WIB (*in good funds*) pada rekening tersebut di atas. Semua biaya yang berkaitan dengan proses pembayaran merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan tidak dipenuhi.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah dan Penjamin Emisi Sukuk Ijarah harus segera melaksanakan pembayaran kepada Perseroan selambat-lambatnya tanggal 03 Juli 2025 pukul 13.00 WIB (*in good funds*).

DISTRIBUSI SUKUK IJARAH SECARA ELEKTRONIK

Distribusi Sukuk Ijarah secara elektronik akan dilakukan pada Tanggal Emisi yaitu tanggal 03 Juli 2025, di mana setelah menerima pembayaran Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah untuk diserahkan kepada KSEI dan memberikan instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Sukuk Ijarah pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah di KSEI. Dengan telah dilaksanakannya instruksi tersebut maka pendistribusian Sukuk Ijarah semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah dan KSEI.

Segera setelah Sukuk Ijarah dikreditkan pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah, selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah memberikan instruksi kepada KSEI untuk mendistribusikan Sukuk Ijarah kedalam Rekening Efek dari Penjamin Emisi Sukuk Ijarah sesuai dengan penyetoran yang telah dilakukan oleh Penjamin Emisi Sukuk Ijarah menurut bagian penjaminan. Dengan telah dilaksanakannya pendistribusian Sukuk Ijarah kepada Penjamin Emisi Sukuk Ijarah maka tanggung jawab pendistribusian Sukuk Ijarah selanjutnya kepada Pemegang Sukuk Ijarah semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Emisi Sukuk Ijarah yang bersangkutan.

PENUNDAAN ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM

Kriteria dan ketentuan sehubungan dengan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.A.2 adalah sebagai berikut:

1. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan:
 - a. terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - i. indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - ii. bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - iii. peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
 - b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - i. mengumumkan penundaan Masa Penawaran atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - ii. menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin b.i;
 - iii. menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin b.i kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - iv. Perseroan yang menunda Masa Penawaran atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan Efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut
2. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) Hari Kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - b. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - c. wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - d. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Jika terjadi penundaan masa Penawaran Umum dan pembatalan Penawaran Umum; dan uang pembayaran pemesanan Sukuk Ijarah telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah; dan belum dibayarkan kepada Perseroan, maka uang pembayaran tersebut wajib dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah kepada para pemesan Sukuk Ijarah paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut.

Dalam hal terjadi penundaan masa Penawaran Umum dan pembatalan Penawaran Umum Sukuk Ijarah, dan uang pembayaran pemesanan Sukuk Ijarah telah diterima Perseroan, maka Perseroan wajib mengembalikan uang pembayaran tersebut kepada para pemesan Sukuk Ijarah melalui KSEI dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum.

Apabila pemesanan sukuk ditolak sebagian atau seluruhnya akibat dari penજtahan sukuk dan pesanan Sukuk telah dibayarkan kepada penjamin pelaksanaan emisi Sukuk, maka penjamin pelaksanaan emisi Sukuk wajib bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada pemesan Sukuk selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penજtahan.

Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah dan/atau Penjamin Emisi Sukuk Ijarah atau Perseroan wajib membayar kepada para pemesan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan untuk tiap hari keterlambatan sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per tahun di atas tingkat Cicilan Imbalan Ijarah paling tinggi dari jumlah dana yang terlambat dibayar. Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan tersebut di atas dihitung dengan ketentuan

1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Denda dikenakan sejak hari ke-3 (ketiga) sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut yang dihitung secara harian.

Apabila uang pengembalian pemesanan Sukuk Ijarah sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum atau sejak tanggal penjatahan, Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Sukuk Ijarah tidak diwajibkan membayar kompensasi kerugian atas keterlambatan kepada para pemesan Sukuk Ijarah.

Pengembalian uang tersebut dapat dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau surat pengembalian yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Sukuk Ijarah.

LAIN-LAIN

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

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SUKUK IJARAH

Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Sukuk Ijarah dapat diperoleh pada masa Penawaran Umum di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek berikut ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Sucor Sekuritas
Sahid Sudirman Center Lantai 12
Jl. Jend. Sudirman Kav. 86
Jakarta 10220
Tel. (021) 8067 3000
Fax. (021) 2788 9288
Email: ib@sucorsekuritas.com

PT Shinhan Sekuritas Indonesia
Equity Tower Lantai 50
SCBD Lot. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190
Tel. (021) 8086 9900
Fax. (021) 5140 2372
Email: Shinhanib@shinhansekuritas.co.id

**SETIAP CALON INVESTOR DIHIMBAU UNTUK MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI
PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM PROSPEKTUS**