PERKIRAAN JADWAL

Masa Penawaran Awal	:	10 - 21 Maret 2022
Tanggal Efektif	:	30 Maret 2022
Masa Penawaran Umum	:	1 – 4 April 2022
Tanggal Penjatahan	:	5 April 2022
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	7 April 2022
Tanggal Distribusi Secara Elektronik (“Tanggal Emisi”)	:	7 April 2022
Tanggal Pencatatan Efek pada PT Bursa Efek Indonesia	:	8 April 2022

PENAWARAN UMUM

1. KETERANGAN RINGKAS MENGENAI OBLIGASI

NAMA OBLIGASI

Obligasi Berkelanjutan III BUMI SERPONG DAMAI Tahap I Tahun 2022 (“**Obligasi**”).

JUMLAH POKOK, JANGKA WAKTU, DAN JATUH TEMPO

Obligasi ini dijamin secara Kesanggupan Penuh *(full commitment)* dan diterbitkan dengan jumlah Pokok Obligasi sebanyak-banyaknya sebesar Rp800.000.000.000,- (delapan ratus miliar Rupiah), yang terdiri dari 2 seri Obligasi yaitu:

Seri A : Obligasi Seri A yang ditawarkan sebesar Rp[●] ([●]) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●] % ([●] persen) per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) Tahun sejak Tanggal Emisi.

Seri B : Obligasi Seri B yang ditawarkan sebesar Rp[●],- ([●] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●] % ([●] persen) per tahun, berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Bunga Obligasi ini dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 7 Juli 2022, sedangkan pembayaran Bunga terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi ini adalah pada tanggal 7 April 2025 untuk Seri A dan 7 April 2027 untuk Seri B yang juga merupakan Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.

JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diserahkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

SATUAN PEMINDAHBUKUAN OBLIGASI

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

SATUAN PERDAGANGAN OBLIGASI

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

HARGA PENAWARAN OBLIGASI

100% (seratus persen) dari Nilai Nominal Obligasi.

BUNGA OBLIGASI

Obligasi ini memberikan tingkat bunga sebesar [●]% ([●] persen) untuk Seri A dan [●]% ([●] persen) untuk Seri B. Bunga Obligasi ini dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi.

Bunga tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Rekening melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Bunga Obligasi merupakan persentase per tahun dari Pokok Obligasi yang terutang yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat, dimana 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender.

Pemegang Obligasi yang berhak mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, jika terjadi transaksi Obligasi setelah tanggal penentuan pihak yang berhak memperoleh Bunga Obligasi tersebut, maka pihak yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan.

Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagai berikut:

Bunga Ke	Seri A	Seri B
1	7 Juli 2022	7 Juli 2022
2	7 Oktober 2022	7 Oktober 2022
3	7 Januari 2023	7 Januari 2023
4	7 April 2023	7 April 2023
5	7 Juli 2023	7 Juli 2023
6	7 Oktober 2023	7 Oktober 2023
7	7 Januari 2024	7 Januari 2024
8	7 April 2024	7 April 2024
9	7 Juli 2024	7 Juli 2024
10	7 Oktober 2024	7 Oktober 2024
11	7 Januari 2025	7 Januari 2025
12	7 April 2025	7 April 2025
13		7 Juli 2025
14		7 Oktober 2025
15		7 Januari 2026
16		7 April 2026
17		7 Juli 2026
18		7 Oktober 2026
19		7 Januari 2027
20		7 April 2027

PERHITUNGAN BUNGA

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

TATA CARA PEMBAYARAN POKOK OBLIGASI

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

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

JAMINAN

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

HAK SENIORITAS

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

PENYISIHAN DANA PELUNASAN POKOK OBLIGASI (*SINKING FUND*)

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

KELALAIAN PERSEROAN

Kelalaian Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI (*BUY BACK*) OLEH PERSEROAN

Pembelian Kembali Obligasi (*Buy Back*) Oleh Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

HAK – HAK PEMEGANG OBLIGASI

Hak - Hak Pemegang Obligasi dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

SYARAT-SYARAT OBLIGASI

Syarat-syarat Obligasi dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Pembatasan-Pembatasan dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPO)

Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan dari satu pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan dianggap telah dilakukan dengan sah dan dengan sebagaimana mestinya apabila ditandatangani oleh pihak yang berwenang. Pihak-pihak mana akan ditentukan bersama antara Perseroan dan Wali Amanat dan disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini dan diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan dengan pos tercatat atau disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima atau dengan faksimili yang sudah dikonfirmasikan:

PERSEROAN	WALI AMANAT
PT Bumi Serpong Damai Tbk	**PT Bank Rakyat Indonesia Tbk**
Kantor Pusat dan Divisi	Gedung BRI II Lt.30
Sinar Mas Land Plaza	Jl. Jend.Sudirman Kav.44-46
Jalan Grand Boulevard BSD City, Sampora, Kec. Cisauk,	Jakarta 10210 - Indonesia
Tangerang, Banten 15345	Telepon: (021) 5758143 / 5752362
Telepon: (+6221) 5036 8368	Faksimili: (021) 2510316 / 5752444
Faksimili: (+6221) 5058 8278	U.p. Trust, Custodian &Tapera Department
Up. Direksi	Divisi *Investment Services*
www.bsdcity.com	Email: tcs@corp.bri.co.id
www.sinarmasland.com	
Email: corporate.secretary@sinarmasland.com	

PERUBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN

Perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

i. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan sebelum Tanggal Emisi, maka perubahan dan/atau penambahan Perjanjian Perwaliamanatan tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan dan setelah perubahan tersebut dilakukan, memberitahukan kepada OJK dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

ii. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan pada dan/atau setelah Tanggal Emisi, maka perubahan Perjanjian Perwaliamanatan hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari RUPO dan perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan, kkecuali dalam hal perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan karena akibat terbitnya peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan-peraturan dan/atau ketentuan-ketentuan baru beserta peraturan pelaksanaan dan/atau ketentuan yang terkait yang wajib ditaati oleh Perseroan.

HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi ini tunduk pada dan diartikan sesuai ketentuan undang-undang dan hukum Negara Republik Indonesia.

2. KETERANGAN RINGKAS MENGENAI SUKUK IJARAH

NAMA SUKUK IJARAH

Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2022 (“**Sukuk Ijarah**”)

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

Jumlah Sisa Imbalan Ijarah sebesar Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah), ditawarkan dan dijamin dengan Kesanggupan Penuh (*Full Commitment)* dan terdiri dari 2 (dua) seri:

Seri A : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp[●],- ([●]Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar [●],- ([●] persen) per tahun , yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Seri B : Jumlah Sisa Imbalan Ijarah Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) dengan Cicilan Imbalan Ijarah sebesar Rp[●],- ([●]Rupiah) per tahun atau ekuivalen sebesar [●],- ([●] persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.

Sukuk Ijarah ini diterbitkan tanpa warkat, ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari Sisa Imbalan Ijarah. Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Cicilan Imbalan Ijarah. Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 7 Juli 2022, sedangkan Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus dengan Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah masing-masing akan dilakukan pada tanggal 7 April 2025 untuk Seri A dan tanggal 7 April 2027 untuk Seri B.

JENIS SUKUK IJARAH

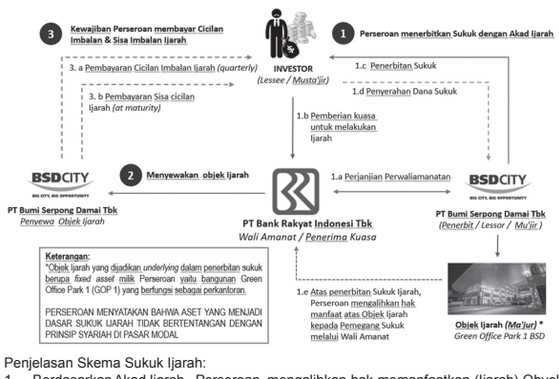
Sukuk Ijarah ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari Sisa Imbalan Ijarah. Cicilan Imbalan Ijarah dibayarkan setiap triwulan sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Cicilan Imbalan Ijarah. Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 7 Juli 2022, sedangkan Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah terakhir sekaligus dengan Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah masing-masing akan dilakukan pada tanggal 7 April 2025 untuk Seri A dan tanggal 7 April 2027 untuk Seri B.

RINGKASAN AKAD IJARAH

Skema Sukuk Ijarah

Berikut adalah skema Sukuk Ijarah yang digunakan:

SKEMA SUKUK IJARAH



Penjelasan Skema Sukuk Ijarah:

1. Berdasarkan Akad Ijarah, Perseroan mengalihkan hak memanfaatkan (Ijarah) Obyek Ijarah kepada Wali Amanat, yang mewakili kepentingan Pemegang Sukuk Ijarah, untuk jangka waktu sejak tanggal diterbitkannya Sukuk Ijarah sampai dengan dibayarkannya kembali seluruh Imbalan Ijarah pada Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah sebagaimana akan ditentukan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah dengan nilai pengalihan sejumlah Sisa Imbalan Ijarah.
2. Obyek Ijarah

   Obyek Ijarah adalah akhak manfaat atas Gedung Perkantoran Green Office Park 1 milik Perseroan, berlokasi di Blok Green Office Park 01 (semula adalah Green Office Park 03), Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak 14 Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) atas nama Perseroan dengan rincian sebagaimana berikut:

   (i) SHGB No. 06302/Sampora dengan luas tanah 57 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 13 Januari 2028;
   (ii) SHGB No. 06303/Sampora dengan luas tanah 36 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 13 Januari 2028;
   (iii) SHGB No. 06304/Sampora dengan luas tanah 1.680 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 6 Januari 2040;
   (iv) SHGB No. 06305/Sampora dengan luas tanah 919 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 6 Januari 2040;
   (v) SHGB No. 06306/Sampora dengan luas tanah 2.633 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 8 Juni 2035;
   (vi) SHGB No. 06307/Sampora dengan luas tanah 1.327 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 8 Juni 2035;
   (vii) SHGB No. 06308/Sampora dengan luas tanah 2.000 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 1 Juli 2040;
   (viii) SHGB No. 06315/Sampora dengan luas tanah 5.520 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 17 Juli 2034;
   (ix) SHGB No. 06320/Sampora dengan luas tanah 100 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 13 Januari 2028;
   (x) SHGB No. 06323/Sampora dengan luas tanah 987 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 8 Juni 2035;
   (xi) SHGB No. 06324/Sampora dengan luas tanah 463 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 8 Juni 2035;
   (xii) SHGB No. 06325/Sampora dengan luas tanah 16 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 17 Juli 2034;
   (xiii) SHGB No. 206/Sampora dengan luas tanah 111 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 13 Januari 2028; dan
   (xiv) SHGB No. 207/Sampora dengan luas tanah 89 m2 dan masa berlaku hak sampai tanggal 13 Januari 2028;

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

   Penggantian Obyek Ijarah dapat dilakukan dalam hal terjadi hal-hal sebagai berikut, dengan tetap mematuhi ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah:

   a. penurunan nilai Obyek Ijarah yang disebabkan oleh terjadi peristiwa di luar kekuasaan manusia (force majeure) termasuk kejadian alam, baik yang dapat maupun tidak dapat diperkirakan sebelumnya, seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, huru-hara, angin topan dan lain-lain yang mengakibatkan kerusakan atau tidak dapat digunakan/ dimanfaatkan Objek Ijarah (“**Force Majeure**”);
   b. penurunan/berkurangnya nilai Obyek Ijarah dari nilai pengalihan hak manfaat Obyek Ijarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Akad Ijarah, selama jangka waktu Sukuk Ijarah, hal mana dapat mengakibatkan kerugian di pihak Pemegang Sukuk Ijarah; atau
   c. adanya permintaan Perseroan untuk mengganti Obyek Ijarah karena sebab apapun.

   Prosedur penggantian Obyek Ijarah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut, dengan tetap mematuhi ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah:

   a. Dalam hal terjadi penurunan nilai Obyek Ijarah yang disebabkan oleh terjadinya Force Majeure, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
      (i) Perseroan wajib mengajukan hak manfaat pengganti atas Obyek Ijarah tersebut (“**Obyek Ijarah Pengganti**”) selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak disetujui dan/atau diakuinya peristiwa Force Majeure oleh Wali Amanat.
      (ii) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak diterimanya pengajuan Obyek Ijarah Pengganti dari Perseroan sebagaimana dimaksud dalam butir (i) di atas, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat wajib melakukan pemenuhan terhadap persyaratan perubahan dan/atau penggantian Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah (“**Syarat Perubahan Obyek Ijarah**”), yaitu:
         1) Perubahan hanya dapat dilakukan jika Perseroan telah mendapat persetujuan dari RUPSI atas usulan perubahan;
         2) Perubahan hanya dapat dilakukan apabila Perseroan telah mendapat pernyataan kesesuaian dari Tim Ahli Syariah yang harus diperoleh oleh Perseroan sebelum dilaksanakannya RUPSI.
         3) Dalam hal terdapat Pemegang Sukuk Ijarah yang tidak menyetujui usulan perubahan yang diajukan oleh Perseroan, maka Perseroan wajib untuk melakukan pembelian kembali Sukuk Ijarah sesuai dengan ketentuan pembelian kembali yang diatur di dalam Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah
   b. Dalam hal terjadi penurunan nilai Obyek Ijarah yang tidak disebabkan karena Force Majeure, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
      (i) Perseroan wajib melaporkan kepada Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat atas penurunan nilai Obyek Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak terjadinya penurunan nilai Obyek Ijarah.
      (ii) Selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak diterimanya laporan penurunan nilai Obyek Ijarah dari Perseroan sebagaimana dimaksud dalam butir No. (i) di atas, Perseroan wajib mengajukan Obyek Ijarah Pengganti yang nilainya harus sama dengan jumlah penurunan nilai Obyek Ijarah, sehingga nilai Obyek Ijarah akan kembali.
      (iii) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak diterimanya pengajuan Obyek Ijarah Pengganti dari Perseroan sebagaimana dimaksud dalam butir No. (ii) di atas, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat wajib melakukan pemenuhan terhadap Syarat Perubahan Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
   c. Dalam hal Perseroan bermaksud mengganti Obyek Ijarah karena sebab apapun diluar terjadinya Force Majeure maupun penurunan nilai Obyek Ijarah, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
      (i) Perseroan wajib mengajukan permohonan penggantian Obyek Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat dan selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sejak diterimanya pengajuan Obyek Ijarah Pengganti, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat wajib melakukan pemenuhan terhadap Syarat Perubahan Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
      (ii) Nilai Obyek Ijarah Pengganti yang ditetapkan harus sama dengan nilai Obyek Ijarah.
   d. Setelah disetujuinya penetapan Obyek Ijarah Pengganti, Perseroan dan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat wajib menandatangani revisi Lampiran I yang menjelaskan tentang spesifikasi Obyek Ijarah Pengganti, yang hak manfaatnya akan dijadikan Obyek Ijarah Pengganti, paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak tanggal persetujuan Pemegang Sukuk Ijarah yang diwakili Wali Amanat atas penetapan Obyek Ijarah Pengganti dan pemenuhan terhadap Syarat Perubahan Obyek Ijarah sebagaimana diatur dalam Perjanjian perwaliamanatan Sukuk Ijarah.
   e. Penutupan kekurangan nilai Obyek Ijarah dengan Obyek Ijarah Pengganti akan berlaku efektif setelah ditandatanganinya penetapan Obyek Ijarah Pengganti.
4. Dalam hal terjadi kondisi-kondisi sebagai berikut:
   a. Perseroan tidak lagi memiliki aset yang menjadi dasar Sukuk Ijarah; dan/atau
   b. terjadi perubahan jenis Akad Ijarah, dan/atau aset yang menjadi dasar Sukuk Ijarah, yang menyebabkan bertentangan dengan Prinsip-Prinsip Syariah di Pasar Modal, maka Sukuk Ijarah akan menjadi suatu utang piutang pada umumnya dan Perseroan wajib menyelesaikan seluruh kewajiban atas utang piutang dimaksud kepada Pemegang Sukuk Ijarah.

SATUAN PEMINDAHBUKUAN SUKUK IJARAH

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

SATUAN PERDAGANGAN SUKUK IJARAH

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

HARGA PENAWARAN SUKUK IJARAH

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

CICILAN IMBALAN IJARAH

Cicilan Imbalan Ijarah ini dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Sukuk Ijarah melalui Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah. Tanggal-tanggal pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah adalah sebagai berikut:

Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah	Seri A	Seri B
1	7 Juli 2022	7 Juli 2022
2	7 Oktober 2022	7 Oktober 2022
3	7 Januari 2023	7 Januari 2023
4	7 April 2023	7 April 2023
5	7 Juli 2023	7 Juli 2023
6	7 Oktober 2023	7 Oktober 2023
7	7 Januari 2024	7 Januari 2024
8	7 April 2024	7 April 2024
9	7 Juli 2024	7 Juli 2024
10	7 Oktober 2024	7 Oktober 2024
11	7 Januari 2025	7 Januari 2025
12	7 April 2025	7 April 2025
13		7 Juli 2025
14		7 Oktober 2025
15		7 Januari 2026
16		7 April 2026
17		7 Juli 2026
18		7 Oktober 2026
19		7 Januari 2027
20		7 April 2027

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.

TATA CARA PEMBAYARAN SISA IMBALAN IJARAH CICILAN IMBALAN IJARAH

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

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

PENARIKAN SUKUK IJARAH

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

PENGALIHAN SUKUK IJARAH

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

JAMINAN

Sukuk Ijarah ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, namun sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1131 dan pasal 1132 kitab undang-undang Hukum Perdata Indonesia, dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

HAK SENIORITAS

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

PENYISIHAN DANA PEMBAYARAN KEMBALI SISA IMBALAN IJARAH

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

KELALAIAN PERSEROAN

Kelalaian Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

RAPAT UMUM PEMEGANG SUKUK IJARAH (RUPSI)

Rapat Umum Pemegang Sukuk Ijarah Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

HAK-HAK PEMEGANG SUKUK IJARAH

Hak-hak Pemegang Sukuk Ijarah Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

PEMBELIAN KEMBALI SUKUK IJARAH (*BUY BACK*)

Pembelian Kembali Sukuk Ijarah (*Buy Back*) Oleh Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

KOMPENSASI KERUGIAN AKIBAT KETERLAMBATAN

a. Apabila Perseroan dengan sengaja tidak menyediakan dana yang cukup untuk pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah setelah lewat Tanggal Pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan/atau Tanggal Pembayaran Kembali Sisa Imbalan Ijarah, maka Perseroan dikenakan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan atas kelalaian membayar jumlah Sisa Imbalan Ijarah dan/atau Cicilan Imbalan Ijarah tersebut.
b. Mekanisme perhitungan dan batasan besarnya Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan berdasarkan kerugian riil yang dialami oleh Pemegang Sukuk Ijarah akan diatur lebih lanjut dalam perubahan Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah.

PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Pembatasan-Pembatasan dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

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 UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA P

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali laba bersih per saham)

Uraian	30 September 2021	30 September 2020 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pendapatan	5.167.209	4.279.564	6.180.589	7.084.864
Beban pokok pendapatan	1.854.323	1.259.236	1.928.746	2.018.798
Laba kotor	**3.312.886**	**3.020.328**	**4.251.843**	**5.066.066**
Beban penjualan	692.291	629.880	812.354	948.981
Beban umum dan administrasi	846.957	903.357	1.235.290	1.324.243
Beban pajak penghasilan final	163.107	161.904	221.932	263.410
Laba usaha	**1.610.532**	**1.325.186**	**1.982.267**	**2.529.433**
Pendapatan bunga dan investasi	304.302	427.303	560.237	470.148
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	153.998	-	-	21.933
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi - bersih	49.920	72.118	168.079	45.979
Keuntungan penjualan aset tetap	11.736	1.352	1.447	570
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	8.952	-	-	35.074
Dampak pendiskontoan asset dan liabilitas keuangan - bersih	273	2.512	66.098	(17.501)
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing – bersih	(11.561)	11.337	1.526	(73.213)
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.238.627)	(1.333.173)	(1.781.522)	(1.043.353)
Pendapatan dividen	-	-	3.708	4.668
Dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada entitas asosiasi	-	-	-	864.861
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	-	-	-	7.788
Kerugian atas pelunasan obligasi	-	-	-	(18.851)
Lain-lain – bersih	78.762	28.624	21.990	98.917
EKUITAS PADA LABA (RUGI) BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	69.209	(19.486)	(527.614)	246.823
Laba sebelum pajak	**1.037.496**	**515.773**	**496.217**	**3.173.277**
BEBAN (PENGHASILAN) PAJAK KINI	5.094	(1.850)	15.890	36.396
LABA SETELAH DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI	1.032.403	517.623	480.326	3.136.881
RUGI PRA-AKUISISI DARI DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI	-	-	5.932	-
RUGI (LABA) PROFORMA DARI TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI	-	6.594	-	(6.805)
Laba periode berjalan	**1.032.403**	**524.217**	**486.258**	**3.130.076**
Penghasilan komprehensif lain				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	524	-
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	2.812	(197)	708	(5.377)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	38.397	-	96.534	(17.196)
	41.209	(197)	97.767	(22.573)
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Selisih penjabaran mata uang	(76.260)	(425.319)	(79.296)	255.335
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	-	-	-	2.640
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	-	-	-	(2.314)
	(76.260)	(425.319)	(79.296)	255.662
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif lain	(35.052)	(425.515)	18.470	233.089
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan	**997.351**	**98.701**	**504.728**	**3.363.165**
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	930.776	366.176	281.701	2.791.416
Kepentingan nonpengendali	101.627	158.040	204.557	338.660
	1.032.403	**524.217**	**486.258**	**3.130.076**
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	893.649	(59.339)	300.249	3.026.579
Kepentingan nonpengendali	103.702	158.040	204.479	336.586
	997.351	**98.701**	**504.728**	**3.363.165**
Laba per saham - Dasar (Rupiah penuh)	**44,51**	**18,65**	**14,12**	**147,00**

Rasio-Rasio Keuangan dan Pertumbuhan

KETERANGAN	30 September 2021	30 September 2020	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Rasio Profitabilitas (%)				
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Total Aset	1,72%	0,86%	0,80%	5,74%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	2,92%	1,53%	1,41%	9,31%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Pendapatan	19,98%	12,25%	7,87%	44,18%
Rasio Laba (rugi) Usaha Terhadap Pendapatan	31,17%	30,97%	32,07%	35,70%
Rasio Laba (rugi) Kotor Terhadap Pendapatan	64,11%	70,58%	68,79%	71,51%
Rasio Pertumbuhan Penjualan	20,74%	-18,18%	-12,76%	6,88%
Rasio Likuiditas (%)				
Rasio Lancar	285,75%	246,66%	239,71%	392,77%
Debt to Assets (DAR)	41,08%	43,70%	43,36%	38,35%
Debt to Equity (DER)	69,73%	77,63%	76,56%	62,20%
Rasio Modal Sendiri Terhadap Total Aset	3,52%	3,48%	3,48%	3,53%
Rasio ISCR (x)	2,73	1,89	2,15	3,93
Rasio DSCR (x)	1,66	0,43	0,51	6,39
Rasio Aktivitas				
Periode Penagihan (hari)	13,47	43.42	11,99	25,69
Perputaran Aset (x)	0,09	0,07	0,10	0,13
Perputaran Persediaan (hari)	2.314,55	3.000,29	1.996,67	1.814,78
Perputaran Pembayaran Utang (hari)	211,26	186,81	174,33	123,99
Working Capital Cycle (hari)	2.116,76	2.856,91	1.834,33	1.716,49

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

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

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan oleh manajemen atas kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroan dan Entitas Anak dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan ikhtisar data keuangan penting, laporan keuangan konsolidasian beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian auditan Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal-tanggal dan untuk periode sembilan bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada 30 September 2021; 31 Desember 2020 dan 2019, dan Laporan Keuangan yang tidak diaudit untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus.

Pertumbuhan Pendapatan, Beban dan Laba

a. Jumlah Pendapatan

Total Pendapatan Usaha Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp5.167.209 juta, meningkat sebesar Rp887.645 juta atau 20,74% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang berjumlah sebesar Rp4.279.564 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp 699.937 juta menjadi Rp 4.144.614 juta dari Rp 3.444.677 juta, penurunan pendapatan sewa sebesar Rp 62.657 juta menjadi Rp 524.054 juta dari Rp 586.711 juta, penurunan pendapatan Hotel sebesar Rp 7.772 juta menjadi Rp 5.776 juta dari 13.549 juta untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2020. Penurunan pendapatan Hotel disebabkan karena penutupan Hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan di tahun 2020. Penutupan Hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan di tahun 2020 dikarenakan perkembangan kinerja hotel yang terus mengalami penurunan yang cukup signifikan selama 2018 sampai dengan 2019 dan untuk mengurangi defisit keuangan, Hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan dihentikan operasinya.

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 904.275 juta atau sebesar 12,76% menjadi Rp 6.180.589 juta dari Rp 7.084.864 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Adapun komposisi penurunan terbesar dari pendapatan Perseroan berasal dari segmen Arena Rekreasi yaitu sebesar 90,18%. Penjualan Tanah dan Bangunan sebesar Rp 403.267 juta atau sebesar 7,52% dibandingkan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Hal-hal yang mempengaruhi penurunan pengakuan penjualan tanah dan bangunan dikarenakan serah terima kepada konsumen tertunda selama masa Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang berlaku efektif sejak April 2020. Pemberlakuan PSBB dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) selama tahun 2020 juga berkontribusi terhadap penurunan pendapatan Perseroan yang berasal dari segmen Sewa sebesar Rp 277.881 juta atau sebesar 26,66%, penurunan pendapatan dari segmen Arena Rekreasi sebesar Rp 60.670 juta atau sebesar 90,18%, dan penurunan pendapatan dari segmen Hotel sebesar Rp 51.091 juta atau sebesar 75,94% dibandingkan dengan pendapatan pada segmen yang sama untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

b. Jumlah Beban

Beban Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp4.800.399 juta, meningkat sebesar Rp514.699 juta atau 12,01% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang berjumlah sebesar Rp4.285.700 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban pokok pendapatan sebesar Rp 595.087 juta menjadi Rp 1.854.323 juta dari Rp 1.259.236 juta dibandingkan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini seiring dengan peningkatan penjualan tanah dan bangunan pada periode 30 September 2021..

Beban Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 360.553 juta atau sebesar 6,40% menjadi Rp 5.995.734 juta dari Rp 5.635.181 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan biaya keuangan sebesar Rp 738.169 juta atau sebesar 70,75% menjadi Rp 1.781.522 juta dari Rp 1.043.353 juta dengan komposisi peningkatan terbesar berasal dari beban bunga diskonto atas efek penerapan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan sebesar Rp 466.422 juta atau sebesar 100,00% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

a. Total Aset

Posisi tanggal 30 September 2021 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2020

Total Aset Perseroan untuk posisi tanggal 30 September 2021 sebesar Rp60.101.632 juta, menurun sebesar Rp761.295 juta atau 1,25% dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2020 yang berjumlah sebesar Rp60.862.927 juta. Hal itu, antara lain disebabkan adanya penurunan aset lancar sebesar Rp 578.435 juta dan penurunan aset tidak lancar sebesar Rp 182.858 juta dibandingkan dengan posisi aset lancar dan tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan aset lancar terutama disebabkan oleh penurunan kas dan setara kas sebesar Rp 2.845.904 juta yang digunakan untuk pelunasan utang obligasi, selain adanya peningkatan persediaan sebesar Rp 1.224.590 juta yang terutama berasal dari persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual dan tanah yang sedang dikembangkan, peningkatan uang muka sebesar Rp 760.938 juta dan peningkatan investasi jangka pendek sebesar Rp 95.821 juta. Sedangkan, penurunan aset tidak lancar terutama disebabkan oleh penurunan investasi reksadana sebesar Rp 690.683 juta, penurunan investasi dalam saham sebesar Rp 231.477 juta, penurunan properti investasi sebesar Rp 254.815 juta, selain adanya peningkatan tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 197.545 juta serta peningkatan aset tak berwujud sebesar Rp 794.952 juta yang berasal dari perolehan aset konsesi jalan tol Serpong Balaraja.

Posisi tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019

Pada tanggal 31 Desember 2020 jumlah aset Perseroan adalah sebesar Rp 60.862.927 juta atau terjadi peningkatan sebesar 11,59% atau setara dengan Rp 6.321.949 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 54.540.978 juta. Hal itu, antara lain disebabkan adanya peningkatan aset lancar sebesar Rp 4.100.410 juta dan peningkatan aset tidak lancar sebesar Rp 2.221.538 juta dibandingkan dengan posisi aset lancar dan tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan aset lancar terutama disebabkan oleh peningkatan kas dan setara kas sebesar Rp 3.875.998 juta yang berasal dari penerbitan Senior Notes dalam mata uang USD, serta peningkatan persediaan sebesar Rp 520.522 juta yang terutama berasal dari persediaan bangunan dalam penyelesaian. Sedangkan, kenaikan aset tidak lancar terutama disebabkan oleh peningkatan investasi reksadana sebesar Rp 1.333.484 juta, serta peningkatan aset tak berwujud sebesar Rp 836.228 juta yang berasal dari perolehan aset konsesi jalan tol Serpong Balaraja.

Liabilitas

Posisi tanggal 30 September 2021 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2020

Pada tanggal 30 September 2021 jumlah liabilitas Perseroan adalah sebesar Rp24.692.431 juta, menurun sebesar Rp1.699.393 juta atau 6,44% dibandingkan dengan jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 yang berjumlah sebesar Rp26.391.824 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan utang obligasi sebesar Rp 4.711.058 juta atau setara 36,79% dibandingkan dengan posisi utang obligasi pada tanggal 31 Desember 2020, penurunan-bersih utang bank jangka panjang sebesar Rp 320.095 juta atau setara 7,47% dibandingkan posisi utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020, selain adanya peningkatan-bersih liabilitas kontrak sebesar Rp 3.356.939 juta atau setara 57,04% dibandingkan dengan posisi liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan utang obligasi karena pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 sebesar Rp 625.000 juta dan pelunasan Senior Notes sebesar US$ 300 juta.

Posisi tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019

Pada tanggal 31 Desember 2020, total liabilitas Perseroan adalah sebesar Rp 26.391.825 juta di mana terjadi kenaikan sebesar 26,18% setara dengan Rp 5.476.261 juta dibandingkan dengan total liabilitas Perseroan pada tahun 2019 sebesar Rp 20.915.564 juta. Peningkatan liabilitas Perseroan disebabkan terutama oleh oleh peningkatan utang obligasi sebesar Rp 4.330.668 juta atau setara 51,10% dibandingkan dengan posisi utang obligasi pada tanggal 31 Desember 2019, dan peningkatan-bersih liabilitas kontrak dan uang muka diterima sebesar Rp 1.460.369 juta atau setara 31,31% dibandingkan dengan posisi liabilitas kontrak dan uang muka diterima pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan utang obligasi ini karena adanya penerbitan Senior Notes dalam mata uang USD. Sedangkan kenaikan-bersih pada liabilitas kontrak dan uang muka diterima disebabkan oleh penerapan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

Ekuitas

Posisi tanggal 30 September 2021 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2020

Total Ekuitas Perseroan untuk posisi tanggal 30 September 2021 sebesar Rp35.409.201juta, meningkat sebesar Rp938.099 juta atau 2,72% dibandingkan dengan posisi ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 yang berjumlah sebesar Rp34.471.102 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba sebesar Rp 969.909 juta yang berasal dari laba bersih dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2021.

Posisi tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019

Pada tanggal 31 Desember 2020, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 34.471.102 juta di mana terjadi kenaikan sebesar 2,52% setara dengan Rp 845.688 juta dibandingkan 2019 sebesar Rp 33.625.414 juta. Peningkatan tersebut disebabkan terutama oleh peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui penerbitan 1.924.669.620 saham baru dengan harga Rp 640 per saham atau sebesar Rp 1.244.285 juta, selain adanya penurunan saldo laba sebesar Rp 264.095 juta yang terutama disebabkan oleh penyesuaian atas dampak penerapan PSAK 71, 72, dan 73.

Analisa Operasional Per Segmen Usaha

Produksi

- **Segmen real estat:**

  Kinerja usaha

  Total pendapatan segmen real estat untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp4.487.397 juta, naik 18,34% dibandingkan periode sebelumnya. Kenaikan kinerja usaha di periode 2021 disebabkan karena strategi Perusahaan yang fokus pada penjualan real estat sehingga pertumbuhan penjualan kavling komersial meningkat sebesar Rp922.750 juta, naik 293,60% dibandingkan periode sebelumnya.

  Profitabilitas

  Total laba segmen real estat untuk periode sembilan bulan ang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp963.773 juta, naik 91,57% dibandingkan periode sebelumnya. Kenaikan laba bersih di periode 2021 disebabkan karena kontribusi peningkatan laba kotor atas penjualan real estat sebesar Rp393.261 juta dan kontribusi peningkatan hasil investasi saham sebesar Rp75.255 juta dibandingkan periode sebelumnya.

- **Segmen properti**:

  Kinerja usaha

  Total pendapatan segmen properti untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp412.456 juta, turun 13,97% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan kinerja usaha di periode 2021 disebabkan karena penurunan *recurring income* sebagai dampak penerapan peraturan pembatasan mobilitas yang bernama Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) sebagai upaya mengatasi Covid-19.

  Profitabilitas

  Total laba segmen properti untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp112.930 juta, turun 24,49% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan laba bersih di periode 2021 disebabkan karena penurunan laba kotor atas *recurring income* sebesar Rp75.285 juta, turun 20,97% dibandingkan periode sebelumnya.

- **Segmen hotel**:

  Kinerja usaha

  Total pendapatan segmen hotel untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp400 juta, turun 95,09% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan kinerja usaha yang signifikan di tahun 2021 disebabkan karena penutupan Hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan di tahun 2020.

  Profitabilitas

  Total rugi segmen hotel untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp3.460 juta, turun 77,75% dibandingkan periode sebelumnya. Penurunan profitabilitas yang signifikan disebabkan karena penutupan Hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan di tahun 2020.

- **Segmen jalan tol**:

  Kinerja usaha

  Total pendapatan segmen jalan tol untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp266.956 juta, naik 100% dibandingkan periode sebelumnya. Pendapatan ini merupakan pengakuan pendapatan konstruksi jalan tol atas perjanjian konsesi jasa, dimana pendapatan jasa konstruksi diakui selama periode pembangunan jalan tol dilaksanakan.

  Profitabilitas

  Total laba segmen jalan tol untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 sebesar Rp16.978 juta, naik 135,55% dibandingkan periode sebelumnya. Peningkatan profitabilitas ini disebabkan karena peningkatan laba kotor sebesar Rp18.162 juta, naik 100% dibandingkan periode sebelumnya.

Manajemen Risiko Fluktuasi Mata Uang dan Suku Bunga Acuan Pinjaman

Risiko suku bunga Perseroan terutama timbul dari pinjaman jangka pendek dan panjang dalam mata uang Rupiah. Risiko suku bunga dari kas dan deposito tidak signifikan dan semua instrumen keuangan lainnya tidak dikenakan bunga. Perseroan memiliki pinjaman dengan tingkat suku bunga tetap dan tingkat suku bunga mengambang. Transaksi dengan tingkat suku bunga mengambang terekspos terhadap risiko suku bunga atas arus kas. Perseroan mengelola risiko dengan menyeimbangkan porsi pinjaman dengan bunga tetap dan bunga mengambang.

Perseroan tidak memiliki risiko mata uang asing yang signifikan. Risiko mata uang asing timbul dari aset moneter yang diakui dalam mata uang yang berbeda dengan mata uang fungsional entitas yang bersangkutan. Sebagian dari risiko ini dikelola menggunakan lindung nilai natural yang berasal dari aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing yang sama.

i. **Pembatasan yang ada terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan dan dampak adanya pembatasan tersebut terhadap kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembiayaan tunai.**

   Tidak ada pembatasan-pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

ii. **Kejadian atau Transaksi Yang Tidak Normal dan Jarang Terjadi Atau Perubahan Penting dalam ekonomi Yang Dapat Mempengaruhi Jumlah Pendapatan dan Profitabilitas Perseroan**

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

iii. **Investasi Barang Modal Yang Dikeluarkan Dalam Rangka Persyaratan Regulasi dan Isu Lingkungan Hidup**

   Tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan sebagai persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

FAKTOR RISIKO

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perusahaan-Perusahaan lain, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan dan Entitas Anak juga tidak terlepas dari berbagai risiko usaha, yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal, yang dapat mempengaruhi kinerja dan pendapatan Perseroan dan Entitas Anak. Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan dan Entitas Anak yang telah disusun sesuai dengan bobot risiko berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan dan Entitas Anak yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Utama yang dihadapi oleh Perseroan adalah perubahan signifikan pada kondisi ekonomi dapat berdampak kepada permintaan konsumen dan berakibat pada kinerja Perseroan sehubungan dengan ketidakpastian perekonomian akibat Covid-19. Wabah Covid-19, yang telah berjalan selama 2 tahun di Indonesia menyebabkan keadaan ekonomi yang tidak stabil dan memperlambat proses produksi di berbagai industri, dengan ini dapat mempengaruhi kinerja perseroan secara signifikan dikarenakan adanya aturan baru yang perlu diikuti dan pemenuhan syarat perseroan agar dapat berjalan sesuai standar keamanan yang ada. Sebelumnya virus Flu burung, virus H1N1 atau penyakit menular lainnya atau tindakan yang diambil oleh pemerintah negara-negara yang terkena dampak, termasuk Indonesia, terhadap potensi wabah seperti itu, dapat secara serius mengganggu operasi perseroan atau layanan atau operasi pemasok dan pelanggan perseroan, yang dapat berdampak buruk pada bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek perseroan. Potensi dampak pandemi pada hasil operasi perseroan dan posisi keuangan sangat spekulatif, dan akan bergantung pada banyak faktor, termasuk: virus bermutasi ke bentuk yang dapat ditularkan dari manusia ke manusia; tingkat penularan jika dan ketika itu terjadi; wilayah di dunia yang paling terpengaruh; efektivitas pengobatan populasi yang terinfeksi; tingkat mortalitas dan morbiditas diantara berbagai segmen tertanggung versus populasi yang tidak diasuransikan; cakupan asuransi perseroan dan pengecualian terkait; dan banyak variabel lainnya. Persepsi bahwa wabah flu burung, SARS atau penyakit menular lain dapat terjadi lagi juga dapat berdampak buruk pada kondisi ekonomi negara-negara di Asia, termasuk Indonesia.

Pasar properti bersifat siklis dan dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan ekonomi lokal dan kondisi internasional, termasuk tingkat pekerjaan, ketersediaan pembiayaan, suku bunga, kepercayaan konsumen dan permintaan untuk properti residensial dan komersial. Fluktuasi harga properti dan perubahan permintaan untuk properti residensial dan komersial juga umumnya terpengaruh oleh perubahan kondisi politik di Indonesia. Misalnya, pasar Jakarta mengalami periode penurunan nilai yang signifikan dimulai pada akhir tahun 1998 karena krisis keuangan Asia dan ketidakstabilan sosial dan politik selama periode itu. Pengadaan tanah untuk proyek dimulai, dan sumber daya keuangan dan lainnya berkomitmen, jauh sebelum proyek datang ke pasar, yang bisa terjadi pada saat pasar properti sedang tertekan. Seperti sebuah penurunan di pasar properti Indonesia, atau kebijakan dan tindakan apa pun yang mungkin diterapkan oleh Pemerintah, dapat berdampak buruk secara material terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi, dan prospek Perseroan.

Risiko yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan

1. Risiko Pendapatan
2. Risiko Terkait Penyewaan Properti Investasi
3. Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Industri
4. Risiko Kredit
5. Risiko Keuangan dan Likuiditas
6. Risiko Peningkatan Suku Bunga
7. Risiko Pemasaran
8. Risiko Perencanaan
9. Risiko Teknologi
10. Risiko Biaya
11. Risiko Reputasi
12. Risiko Sebagai Perusahaan Induk
13. Risiko Sumber Daya Manusia
14. Risiko Persaingan Usaha Perseroan.

Risiko Umum

1. Risiko Perubahan Kondisi Perekonomian
2. Risiko Perubahan Kurs/Valuta Asing
3. Risiko Kepatuhan
4. Risiko Hukum
5. Risiko Kebijakan Pemerintah
6. Risiko Ketentuan Negara Lain Atau Peraturan Internasional

Risiko Investasi Bagi Investor

Pembeli Obligasi dan Sukuk yang dalam hal ini bertindak sebagai investor akan menghadapi risiko gagal bayar pokok pada saat jatuh tempo dan atau pembayaran bunga jika Perseroan mengalami kesulitan keuangan. Selain itu. investor pembeli Obligasi dan Sukuk juga menghadapi risiko kesulitan untuk menjual efek tersebut di pasar dalam hal tidak likuidnya efek dan risiko yang terjadi karena perubahan harga obligasi di pasar. Namun risiko investasi ini dapat dimitigasi oleh investor dengan menganalisa kondisi dan kinerja keuangan Perseroan.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada 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 2 Maret 2022 atas laporan keuangan konsolidasian untuk periode sembilan bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada 30 September 2021; 31 Desember 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris (an Independent Member of Moore Global Network Limited) yang telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dengan opini tanpa modifikasian sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 50, tanggal 16 Januari 1984, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1008/1985, tanggal 25 September 1985 yang kemudian diperbaiki dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 149, tanggal 27 Oktober 1984, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1007/1985, tanggal 25 September 1985 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 82, tanggal 23 April 1985, dibuat di hadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 1006/1985 tanggal 25 September 1985. Akta Pendirian beserta perubahannya tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No.C2-5710.HT.01.01.Th.85, tanggal 10 September 1985 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat berturut-turut di bawah No.1008/1985, No.1007/1985 dan No.1006/1985, tanggal 25 September 1985 serta telah diumumkan dalam BNRI No.67, tanggal 22 Agustus 1986, Tambahan No.1016.

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan sejak Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II, yaitu sebagai berikut:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 10 Juli 2020 dibuat di hadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang, dimana berdasarkan akta ini para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan (i) Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud, tujuan serta kegiatan usaha Perseroan untuk menyesuaikan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2017 sebagaimana ternyata dalam Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 95 Tahun 2015 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 10 Tahun 2017, dan (ii) Pasal 48 Anggaran Dasar mengenai Keanggotaan Direksi. Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan akta ini telah mendapat persetujuan dari dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0054503.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 7 Agustus 2020, dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0335913 tanggal 7 Agustus 2020, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0129555.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 7 Agustus 2020.
2. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15, tanggal 21 September 2020, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang, dimana berdasarkan akta ini para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan Pasal 4 ayat (2) Anggaran Dasar sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula 19.246.696.192 saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.924.669.619.200 menjadi 21.171.365.812 saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.117.136.581.200 dengan mengeluarkan 1.924.669.620 saham baru yang diambil bagian oleh PT Paraga Artamida dan PT Ekacentra Usahamaju masing-masing sebanyak 1.347.268.734 saham dan 577.400.886 saham masing-masing dengan nilai nominal Rp100. Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan akta ini telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0393269 tanggal 1 Oktober 2020, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0165119.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 1 Oktober 2020.
3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 04, tanggal 9 Juli 2021, dibuat di hadapan Syarifudin, SH, Notaris di Tangerang, dimana berdasarkan akta ini para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan beberapa Pasal di dalam Anggaran Dasar Perseroan sebagai hasil penyesuaian terhad