



No.RC-227/PEF-DIR/III/2022

Jakarta, 10 Maret 2022

Kepada Yth.
Bapak Agus Purbianto
Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
Plaza PP, Gedung Wisma Subiyanto
Jalan TB Simatupang No. 57
Pasar Rebo
JAKARTA 13760

Perihal: **Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
Periode 9 Maret 2022 sampai dengan 1 Maret 2023**

Dengan hormat,

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari **Rabu, 9 Maret 2022**, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan peringkat:

idA / Stable
(Single A; Stable Outlook)

terhadap **PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk** untuk periode **9 Maret 2022** sampai dengan **1 Maret 2023**. Peringkat tersebut diberikan berdasarkan data dan informasi dari Perusahaan serta Laporan Keuangan Tidak Diaudit per **31 Desember 2021** dan Laporan Keuangan Audit per **31 Desember 2020**.

"Obligor dengan peringkat **idA** memiliki kemampuan yang **kuat** dibandingkan obligor Indonesia lainnya untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjangnya. Walaupun demikian, kemampuan obligor mungkin akan mudah terpengaruh oleh perubahan buruk keadaan dan kondisi ekonomi dibandingkan obligor dengan peringkat lebih tinggi."

Peringkat atas Perusahaan tidak berlaku untuk suatu Efek Utang tertentu yang dikeluarkan perusahaan, karena tidak memperhitungkan struktur serta berbagai ketentuan (*provision*) dari Efek Utang tersebut, tingkat perlindungan dan posisi klaim dari pemegang Efek Utang bila emitennya mengalami likuidasi, serta legalitasnya. Di samping itu, Peringkat atas Perusahaan tidak memperhitungkan kemampuan penjamin, pemberi asuransi, atau penyedia *credit enhancement* lainnya yang ikut mendukung suatu Efek Utang tertentu.

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,

Salyadi Saputra
Direktur Utama

Hendro Utomo
Direktur

"Peringkat yang dimuat dalam dokumen ini adalah pendapat PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) yang diberikan berdasarkan hasil keputusan Komite Pemeringkatan pada saat tanggal dibuatnya peringkat. Peringkat merupakan opini ke depan mengenai kemampuan pihak yang diperingkat dalam memenuhi kewajiban finansialnya secara penuh dan tepat waktu, berdasarkan asumsi yang dibuat saat peringkat ditetapkan. Peringkat bukan merupakan rekomendasi bagi pemodal untuk mengambil keputusan investasi (baik keputusan untuk membeli, menjual, atau menahan efek utang apapun yang diterbitkan berdasarkan atau berhubungan dengan peringkat atau keputusan investasi lainnya) dan/atau opini atas nilai kewajaran efek utang dan/atau nilai entitas yang diberikan peringkat oleh PEFINDO. Semua data dan informasi yang diperlukan dalam proses pemeringkatan diperoleh dari pihak yang meminta pemeringkatan yang dianggap dapat dipercaya keakuratan dan kebenarannya dan dari sumber lain yang dianggap dapat diandalkan. PEFINDO tidak melakukan audit, uji tuntas, atau verifikasi secara independen dari setiap informasi dan data yang diterima dan digunakan sebagai dasar dalam proses pemeringkatan. PEFINDO tidak bertanggung jawab atas kebenaran, kelengkapan, ketepatan waktu, dan keakuratan informasi dan data yang dimaksud. Keakuratan dan kebenaran informasi dan data menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang memberikan informasi dan data yang dimaksud. Peringkat bisa berubah di masa depan karena peristiwa yang belum diantisipasi sebelumnya pada saat peringkat diberikan pertama kali. PEFINDO berhak menarik peringkat jika data dan informasi yang diterima tidak memadai dan/atau perusahaan yang diperingkat tidak memenuhi kewajibannya kepada PEFINDO. PEFINDO dan setiap anggota Direksi, Komisaris, Pemegang Saham, serta Karyawannya tidak bertanggung jawab kepada pihak manapun atas segala kerugian, biaya-biaya, dan pengeluaran yang diderita atau timbul sebagai akibat penggunaan isi dan/atau informasi hasil pemeringkatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. PEFINDO tidak memberikan keterangan atau pendapat bahwa dokumen yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan hasil pemeringkatan ini dapat dieksekusi atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuannya."

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk

Analysts: Aryo Perbongso / Yogie Surya Perdana

Phone/Fax/E-mail: (62-21) 509 68469/509 68468/aryo.perbongso@pefindo.co.id/ yogie.perdana@pefindo.co.id

CREDIT PROFILE		FINANCIAL HIGHLIGHTS				
		As of/for the year ended	Dec-2021 (Unaudited)	Dec-2020 (Audited)	Dec-2019 (Audited)	Dec-2018 (Audited)
Corporate Rating	<i>idA/Stable</i>	Total Adjusted Assets [IDR Bn]	55,222.1	53,092.6	58,778.5	52,196.0
Rated Issues		Total Adjusted Debt [IDR Bn]	19,652.0	18,480.6	16,282.4	12,155.6
<i>Shelf-Registered Bond II Year 2018</i>	<i>idA</i>	Total Adjusted Equity [IDR Bn]	13,978.4	13,702.1	17,014.1	16,037.5
<i>Shelf-Registered Bond II Year 2019</i>	<i>idA</i>	Total Sales [IDR Bn]	17,350.5	16,281.3	24,860.2	25,537.8
<i>Shelf-Registered Bond III Year 2021</i>	<i>idA</i>	EBITDA [IDR Bn]	2,636.2	2,620.8	3,413.8	3,544.4
<i>Sukuk Mudharabah I Year 2021</i>	<i>idA(sy)</i>	Net Income after MI [IDR Bn]	266.0	128.8	930.3	1,502.0
Rating Period		EBITDA Margin [%]	15.2	16.1	13.7	13.9
<i>March 9, 2022 – March 1, 2023</i>		Adjusted Debt/EBITDA [X]	7.5	7.1	4.8	3.4
Rating History		Adjusted Debt/Adjusted Equity [X]	1.4	1.3	1.0	0.8
<i>MAR 2021</i>	<i>idA/Stable</i>	FFO/Adjusted Debt [%]	3.7	6.0	12.3	17.9
<i>MAR 2020</i>	<i>idA+/Negative</i>	EBITDA/IFCCI [X]	1.8	2.6	4.0	4.3
<i>MAR 2019</i>	<i>idA+/Stable</i>	USD exchange rate [IDR/USD]	14,307	14,105	13,901	14,481
<i>MAR 2018</i>	<i>idA+/Stable</i>					
<i>NOV 2016-2017</i>	<i>idA+/Stable</i>					

FFO = EBITDA – IFCCI + Interest Income – Current Tax Expense

EBITDA = Operating Profit + Depreciation Expense + Amortization Expense

IFCCI = Gross Interest Expense + Other Financial Charges + Capitalized Interest; (FX Loss not included)

MI = Minority Interest

The above ratios have been computed based on information from the company and published accounts. Where applicable, some items have been reclassified according to PEFINDO's definitions.

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk rated "idA" with stable outlook

PEFINDO has affirmed its "idA" ratings for PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) as well as its outstanding bonds. PEFINDO has also affirmed its "idA(sy)" rating for Sukuk Mudharabah I Year 2021. The outlook for corporate rating is "stable".

Debt security rated idA indicates that the issuer's capacity to meet its long-term financial commitments on the debt security, relative to other Indonesian issuers, is strong. However, the issuer's capacity is somewhat more susceptible to adverse effects of changes in circumstances and economic conditions than higher-rated issuers.

Suffix (sy) indicates the rating mandates Islamic principles compliant.

The corporate rating reflects PTPP's strong presence in the national construction industry, diversified revenue sources, and relatively strong financial flexibility. The rating is constrained by aggressive financial leverage in the near to medium term following significant capital expenditure (capex), risks from expansion into new businesses, and the volatile business environment.

The rating may be raised if PTPP improves its financial leverage and debt service coverage on sustained basis supported by more steady cash flow generation from its diversified business. The rating may be lowered if it incurs a significantly higher debt than projected without a corresponding increase in its EBITDA on a sustained basis.

Established in 1953, PTPP is one of the largest construction and engineering, procurement, and construction (EPC) companies in Indonesia. It is expanding into the property, realty, and precast sectors, as well as heavy equipment rental and investment in the energy and infrastructure sectors. As of December 31, 2021, its shareholders consisted of the Indonesian government (51.0%), the Employees Cooperative (Kopkar) (0.07%), and the public (48.93%).