

INFORMASI TERKAIT PERINGKAT OBLIGASI SENIOR USD APL REALTY HOLDINGS PTE. LTD.

Kami bermaksud menginformasikan mengenai tindakan pemeringkatan yang dilakukan oleh Fitch Ratings (“**Fitch**”), dan Moody's Investors Service (“**Moody's**”).

Sebelumnya kami jelaskan terlebih dahulu sebagai berikut:

- APL Realty Holdings Pte. Ltd. (“**APL Realty**”) adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan di Republik Singapura, dan merupakan entitas anak Perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Perseroan.
- Pada tanggal 2 Juni 2017, APL Realty menerbitkan Obligasi Senior dengan nilai pokok USD 300.000.000 (tiga ratus juta Dolar Amerika Serikat), dengan jangka waktu 7 tahun, dan kupon 5,95% (lima koma sembilan lima persen) per tahun (“**Senior Notes**”) berdasarkan *indenture* tanggal 2 Juni 2017 (“**Indenture**”), yang dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Singapura (“**SGX**”).
- Pada tanggal 11 Juli 2023, APL Realty melakukan pengumuman pada SGX perihal dimulainya penawaran tender atas Senior Notes yang diterbitkan oleh APL Realty (“**Tender Offer**”) dan permohonan persetujuan untuk mengubah beberapa ketentuan tertentu dari Indenture (“**Consent Solicitation**”). [Mohon merujuk pula pada surat PT Agung Podomoro Land Tbk (“**Perseroan**”) No. 015/APLN-CM/VII.2023 tanggal 11 Juli 2023 perihal: Laporan Informasi atau Fakta Material, dan No. 017/APLN-CM/VII.2023 tanggal 17 Juli 2023 perihal: Tanggapan atas Permintaan Penjelasan Bursa, yang disampaikan Perseroan melalui SPE-IDXnet dengan nomor surat: 035/APLN/VII/2023 tanggal 11 Juli 2023, dan 037/APLN/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023.]

Tindakan pemeringkatan oleh Fitch dan Moody's dilakukan sehubungan Tender Offer dan Consent Solicitation yang dijalankan oleh APL Realty mulai 11 Juli 2023 dan berakhir pada 24 Juli 2023 pukul 16:00 Waktu London.

1. Tindakan Pemeringkatan oleh Fitch:

- Diumumkan melalui siaran pers Fitch tanggal 26 Juli 2023.
- Fitch telah menurunkan peringkat jangka panjang *Issuer Default Rating* (“**IDR**”) Perseroan menjadi ‘C’ dari ‘CCC-’, dan menurunkan peringkat Senior Notes menjadi ‘C’, dari ‘CCC-’, dengan Peringkat Pemulihan ‘RR4’.
- Penurunan peringkat dikarenakan Fitch berpendapat bahwa Tender Offer merupakan suatu kondisi ‘*distressed debt exchange*’ (DDE) karena transaksi tersebut akan menyebabkan pengurangan persyaratan yang material dan, menurut pandangan Fitch, dilakukan untuk menghindari gagal bayar.
- Fitch akan menurunkan IDR Perseroan menjadi ‘*Restricted Default*’ (RD) setelah menyelesaikan DDE, dan menilai kembali peringkat sejalan dengan struktur permodalan pasca restrukturisasi.

2. Tindakan Pemeringkatan oleh Moody's:

- Diumumkan melalui siaran pers Moody's tanggal 26 Juli 2023.



- Moody's telah menegaskan peringkat *corporate family rating* (CFR) Perseroan pada Caa2, dan pada saat yang sama menurunkan peringkat Senior Notes menjadi Caa3 dari Caa2. *Outlook* untuk semua peringkat tetap negatif.
- Rachel Chua, Wakil Presiden Moody's dan Analis Senior, mengatakan dalam siaran pers bahwa Moody's memandang transaksi tersebut sebagai *distressed exchange*, yang merupakan bentuk gagal bayar menurut definisi mereka, dan bahwa transaksi tersebut dimaksudkan untuk sebagian membantu perusahaan menghindari gagal bayar. Peringkat atas Senior Notes yang tersisa telah diturunkan ke Caa3 untuk mencerminkan risiko subordinasi hukum bagi pemegang Senior Notes. Struktur permodalan Perseroan pasca tender akan beralih sebagian besar menjadi pinjaman dengan jaminan.

Jakarta, 28 Juli 2023

PT Agung Podomoro Land Tbk.

Direksi