

## PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

### Credit Ratings

General Obligation (GO)	idA+/Stable
SR Bond II/2021	idA+
SR Bond III/2024	idA+

### Rating Period

April 14, 2025 – April 1, 2026

### Published Rating History

APR 2024	idA+/Stable
APR 2023	idA+/Stable
APR 2022	idA/Stable
APR 2021	idA/Negative
APR 2020	idA/Negative

PEFINDO menegaskan peringkat idA+ untuk PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJAA) dan Obligasi Berkelanjutan (SR) II dan Obligasi SR III yang masih beredar. Prospek untuk peringkat perusahaan adalah stabil. Peringkat mencerminkan peran strategis PJAA kepada Pemerintah DKI Jakarta, kehadiran yang kuat di segmen rekreasi, serta pendapatan berulang yang kuat yang didukung oleh aset dan kualitas layanan yang baik. Peringkat dibatasi oleh sensitivitas terhadap gangguan perjalanan yang disebabkan oleh peristiwa dan *leverage* keuangan yang moderat.

Peringkat dapat dinaikkan jika PJAA secara konsisten melampaui proyeksi pendapatan dan EBITDA-nya serta meningkatkan profil keuangannya. Peringkat dapat diturunkan jika ekspansi bisnis yang didanai utang tidak mencapai hasil yang diharapkan, atau jika Perusahaan menanggung utang yang lebih tinggi dari yang diproyeksikan yang melemahkan metrik kreditnya. Peringkat juga dapat diturunkan jika kami melihat penurunan komitmen pemegang saham dalam memberikan dukungan kepada Perusahaan yang dapat ditunjukkan dengan berkurangnya kendali yang signifikan.

PJAA merupakan pemimpin dalam industri rekreasi lokal, dengan fasilitas kelas dunia seperti Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudra, Atlantis, Sea World Ancol, Jakarta Bird Land dan Ecopark. Perusahaan ini juga bergerak di bidang *resort* melalui Putri Duyung dan Bidadari Eco *resort*, *retail* dan *merchandise*, serta *real estate* dengan menjual kavling tanah, rumah, dan apartemen di kawasan Ancol. Per 31 Desember 2024, pemegang saham Perusahaan terdiri dari Pemerintah DKI Jakarta (72%), PT Pembangunan Jaya (18%), dan masyarakat (10%).

### Rating Definition

Efek utang dengan peringkat idA mengindikasikan bahwa kemampuan emiten untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan emiten lainnya di Indonesia, adalah kuat. Walaupun demikian, kemampuan emiten mungkin akan mudah terpengaruh oleh perubahan buruk keadaan dan kondisi ekonomi, dibandingkan dengan emiten yang peringkatnya lebih tinggi. Tanda tambah (+) menunjukkan bahwa peringkat yang diberikan relatif kuat dan di atas rata-rata kategori yang bersangkutan.

### Financial Highlights

As of/for the year ended	Dec-2024 (Audited)	Dec-2023 (Audited)	Dec-2022 (Audited)	Dec-2021 (Audited)
Total adjusted assets [IDR bn]	3,566.7	3,721.9	3,884.9	4,412.6
Total adjusted debt [IDR bn]	899.6	973.1	1,217.9	1,732.1
Total adjusted equity [IDR bn]	1,708.9	1,646.7	1,553.0	1,481.3
Total sales [IDR bn]	1,265.9	1,273.8	957.9	389.3
EBITDA [IDR bn]	504.6	543.8	409.5	14.6
Net income after MI [IDR bn]	177.8	235.2	154.2	(275.0)
EBITDA margin [%]	39.9	42.7	42.8	3.7
Adjusted debt/EBITDA [X]	1.8	1.8	3.0	118.7
Adjusted debt/adjusted equity [X]	0.5	0.6	0.8	1.2
FFO/adjusted debt [%]	37.2	35.8	26.4	(4.7)
EBITDA/IFCCI [X]	5.3	5.6	4.6	0.1
USD exchange rate [IDR/USD]	16,162	15,416	15,731	14,369

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

\*annualized

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.

### Contact Analysts:

[tsanya.chindra@pefindo.co.id](mailto:tsanya.chindra@pefindo.co.id)

[naomi.sihombing@pefindo.co.id](mailto:naomi.sihombing@pefindo.co.id)

## DISCLAIMER

Peringkat yang dimuat dalam laporan atau publikasi ini adalah pendapat PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) yang diberikan berdasarkan hasil 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 pemberian peringkat. 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. 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 dalam laporan atau publikasi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. PEFINDO menerima imbalan untuk jasa pemeringkatan umumnya dari pihak yang meminta dilakukannya jasa pemeringkatan, dan PEFINDO sudah menginformasikan biaya pemeringkatan sebelum penetapan peringkat. PEFINDO memiliki komitmen dalam bentuk kebijakan dan prosedur untuk menjaga obyektivitas, integritas, dan independensi dalam proses pemeringkatan. PEFINDO juga memiliki code of conduct untuk menghindari benturan kepentingan dalam proses pemeringkatan. 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. Atas peringkat yang sudah mendapat persetujuan publikasi dari pihak yang diperingkat, PEFINDO berhak untuk mempublikasi peringkat dan analisisnya dalam laporan atau publikasi ini serta mempublikasikan hasil kaji ulang terhadap peringkat yang telah dipublikasikan, baik secara berkala maupun secara khusus dalam hal terdapat fakta material atau kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil pemeringkatan sebelumnya. Reproduksi isi publikasi ini, secara penuh atau sebagian, harus mendapat persetujuan tertulis dari PEFINDO. PEFINDO tidak bertanggung jawab atas publikasi yang dilakukan oleh pihak lain terkait peringkat yang diberikan oleh PEFINDO.