

PROSPEKTUS RINGKAS

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

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN UMUM OBLIGASI KEPADA PEMODAL PROFESIONAL.

EFEK BERSIFAT UTANG 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 DUTA ANGGADA REALTY TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT Duta Anggada Realty Tbk

KEGIATAN USAHA UTAMA:
Real Estate / Developer
Berkedudukan di Jakarta Selatan

KANTOR PUSAT:

Plaza Chase lantai 21, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 21, Jakarta Selatan, 12920
Telepon: 021-5208000, Faksimili: 021-5208100
Website: www.dutaanggadarealty.com; Email: info@dutaanggada.com

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN KEPADA PEMODAL PROFESIONAL
OBLIGASI BERKELANJUTAN IV DUTA ANGGADA REALTY
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR Rp400.000.000.000,- (EMPAT RATUS MILIAR RUPIAH)

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN KEPADA PEMODAL PROFESIONAL TERSEBUT,
PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN IV DUTA ANGGADA REALTY TAHAP I TAHUN 2025
DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR Rp300.000.000.000,- (TIGA RATUS MILIAR RUPIAH)
("OBLIGASI")

Obligasi diterbitkan dengan bunga tetap sebesar $[**]\%$ $[**]$ persen per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) Tahun dan ditawarkan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Obligasi ini dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dengan jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah). Obligasi diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 7 Oktober 2025, sedangkan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 7 Juli 2028. Pelunasan Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS BERUPA ASET TETAP BERUPA TANAH YANG TERDIRI DARI 2 BIDANG TANAH TERMASUK SEGALA SESUATU YANG TELAH DAN/ATAU AKAN DIDIRIKAN, DITANAM, BERADA, DITEMPATKAN DAN/ATAU DIPEROLEH DI ATAS TANAH TERSEBUT BERIKUT SARANA PELENGKAP LAINNYA DI ATAS BIDANG-BIDANG TANAH TERSEBUT MILIK PT PRIMA DELTA SEJAHTERA DAN PT MITRA TERMINAL TRANSPORTASI, YANG MERUPAKAN AFIASIA DARI PERSEROAN, YANG AKAN DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMA UNTUK SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN ("SHGB") NO. 439/BANGKA DAN SHGB NO.3/TELUK PAYO, YANG KESELURUHAN NILAINYA MINIMAL SEBESAR 120% (SERATUS DUA PULUH PERSEN) DARI POKOK OBLIGASI. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT PADA BAB I DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN BERASAL DARI RISIKO PERSAINGAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB IV DI DALAM PROSPEKTUS.

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

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI DAN DIDAFTARKAN ATAS NAMA KSEI DAN AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI KSEI.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI
DARI PT KREDIT RATING INDONESIA (KRI):
iA- (Single A Minus)

PENCATATAN ATAS OBLIGASI YANG DITAWARKAN INI AKAN DILAKUKAN PADA BURSA EFEK INDONESIA
PENAWARAN OBLIGASI INI DIJAMIN SECARA KESANGGUPAN PENUH (*FULL COMMITMENT*)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



WALI AMANAT
PT Bank KB Bukopin Tbk.

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Mei 2025

JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal (Bookbuilding)	:	5 Mei – 16 Juni 2025
Perkiraan Pernyataan Efektif	:	25 Juni 2025
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	30 Juni – 2 Juli 2025
Perkiraan Penjatahan	:	3 Juli 2025
Perkiraan Distribusi Obligasi Secara Elektronik	:	7 Juli 2025
Perkiraan Pengembalian Uang Pemesanan	:	7 Juli 2025
Perkiraan Pencatatan Obligasi Di BEI	:	8 Juli 2025

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 388 Tanggal 29 Juli 2022 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Raya Saham Registra selaku Biro Administrasi Efek ("BAE") Perseroan pada bulan Maret 2025, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500,- per saham		Persentase (%)
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	10.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
- Hartadi Angkosubroto	1.465.409.134	732.704.567.000	46,65
- PT Duta Anggada	1.411.887.848	705.943.924.000	44,94
- Masyarakat*	264.093.980	132.046.990.000	8,41
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.141.390.962	1.570.695.481.000	100,00
Saham dalam Portepel	6.858.609.038	3.429.304.519.000	

Keterangan:

**Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%*

PEMENUHAN PERATURAN PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Perseroan dapat melaksanakan Penawaran Umum Berkelanjutan Kepada Pemodal Profesional dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 36/2014 sebagai berikut:

- Penawaran Umum Berkelanjutan dilaksanakan dalam periode paling lama 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan terakhir disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada ulang tahun kedua sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran.
- telah menjadi Emiten atau Perusahaan Publik dalam kurun waktu paling singkat 2 (dua) tahun.
- tidak pernah mengalami gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Perseroan tertanggal 24 April 2025 dan Surat Pernyataan dari Akuntan tertanggal 24 April 2025.
- Efek yang dapat diterbitkan melalui Penawaran Umum Berkelanjutan adalah efek bersifat utang yang 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.

KETERANGAN MENGENAI OBLIGASI YANG DITERBITKAN

Nama Obligasi

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025.

Jumlah Pokok Obligasi

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang diterbitkan dan ditawarkan pada tahap I kepada Pemodal Profesional sebanyak-banyaknya sebesar Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah).

Jumlah Pokok Obligasi, Bunga Obligasi dan Jatuh Tempo Obligasi

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang diterbitkan dan ditawarkan pada tahap I kepada Pemodal Profesional sebanyak-banyaknya sebesar Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah).

Dalam hal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi jatuh pada hari yang bukan Hari Kerja, maka Bunga Obligasi dibayar pada Hari Kerja sesudahnya tanpa dikenakan denda. Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal 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.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan melalui Agen Pembayaran, terhitung sejak Tanggal Emisi sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Jadwal pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagai berikut:

Bunga Ke-	Tanggal
1	7 Oktober 2025
2	7 Januari 2026
3	7 April 2026
4	7 Juli 2026
5	7 Oktober 2026
6	7 Januari 2027
7	7 April 2027
8	7 Juli 2027
9	7 Oktober 2027
10	7 Januari 2028
11	7 April 2028
12	7 Juli 2028

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.

Harga Penawaran

Obligasi ditawarkan dengan harga 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi.

Satuan Pemindahbukuan

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

Satuan Perdagangan Obligasi

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

Jumlah Minimum Pemesanan

Pemesanan Pembelian Obligasi harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya senilai Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.

Penyisihan Dana (Sinking Fund)

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

Perpajakan

Diuraikan dalam Bab VII Prospektus ini mengenai Perpajakan.

Cara dan Tempat Pelunasan Pokok Obligasi dan Pembayaran Bunga Obligasi

Pelunasan Pokok Obligasi dan pembayaran Bunga Obligasi akan dilakukan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi yang menyerahkan konfirmasi kepemilikan Obligasi sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Agen Pembayaran kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI sesuai dengan jadwal waktu pembayaran masing-masing sebagaimana yang telah ditentukan. Bilamana tanggal pembayaran jatuh pada bukan Hari Bursa, maka pembayaran akan dilakukan pada Hari Bursa berikutnya.

Wali Amanat

PT Bank KB Bukopin, Tbk telah ditunjuk sebagai Wali Amanat dalam penerbitan Obligasi ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwalianan yang dibuat antara Perseroan dengan PT Bank KB Bukopin, Tbk.

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

Wali Amanat
PT Bank KB Bukopin Tbk
Gedung KB Bank Lantai 8
Jl. MT. Haryono Kav. 50-51
Telepon: (021) 7988266
Faksimili: (021) 7890625
Email: waliamanat@kbbank.co.id
Up.: Capital Market Service & Financial Institution Department Head

Prosedur Pemesanan

Prosedur Pemesanan Obligasi dapat dilihat pada Bab XI mengenai Persyaratan Pemesanan Pembelian Obligasi.

Pemeringkatan Obligasi

Untuk memenuhi ketentuan POJK No.7/2017 serta POJK No. 49/2020, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh PT Kredit Rating Indonesia.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan surat PT Kredit Rating Indonesia No. RC-010/KRI-DIR/IV/2025 tanggal 28 April 2025 Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 telah mendapat peringkat:

i,A- (Single A Minus)

Peringkat tersebut berlaku untuk periode 28 April 2025 sampai dengan 2 Mei 2026.

Hak-Hak Pemegang Obligasi

1. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Jumlah yang wajib dibayarkan oleh Perseroan pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi adalah dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.
2. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.
3. Apabila lewat tanggal jatuh tempo Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi, Perseroan belum menyetorkan sejumlah uang sesuai dengan poin 1.3 angka 3 huruf b di bawah ini, maka Perseroan harus membayar Denda sebesar 1% per tahun di atas bunga Obligasi atas kelalaian tersebut. Jumlah Denda tersebut dihitung berdasarkan hari yang lewat terhitung sejak Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi hingga Jumlah Terutang tersebut dibayar sepenuhnya. Denda yang dibayar oleh Perseroan yang merupakan hak Pemegang Obligasi akan dibayar kepada Pemegang Obligasi secara proporsional sesuai dengan besarnya Obligasi yang dimilikinya.
4. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya dapat mengajukan

permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.

5. Setiap Obligasi sebesar Rp1,- (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPO, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPO mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya.

Jaminan

Obligasi ini akan dijamin oleh aktiva tetap afiliasi dari Perseroan berupa tanah dan bangunan di atasnya (jika ada) dengan nilai penjaminan sebesar 120% (seratus empat puluh persen) dari pokok obligasi.

Hak Senioritas

Sebelum pembebanan Jaminan menjadi sertifikat hak tanggungan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, kecuali harta kekayaan Perseroan yang telah dijamin secara khusus kepada para krediturnya menjadi jaminan atas semua pinjaman Perseroan kepada semua krediturnya termasuk Pemegang Obligasi secara pari passu sesuai dengan Perjanjian Perwaliamanatan.

Perseroan mempunyai utang senioritas sebesar Rp3.435.860.000.000 (tiga trilion empat ratus tiga puluh lima miliar enam ratus enam puluh juta Rupiah) sesuai laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2024.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi ini akan digunakan untuk pembayaran Pokok Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

A. Laporan Laba Rugi dan Rugi Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Pendapatan Usaha	511.558.731	433.200.487
Laba Bruto	237.094.360	182.044.426
Laba Usaha	64.336.243	28.520.691
Rugi Tahun Berjalan sebelum Beban Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(262.421.509)	(312.055.562)
Rugi Tahun Berjalan Sebelum Pajak Penghasilan	(286.153.823)	(333.446.932)
Rugi Tahun Berjalan	(296.801.679)	(343.797.532)
Total Rugi Komprehensif Periode Berjalan	(296.369.690)	(343.817.165)

Penjualan dan Pendapatan Usaha Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Pendapatan Sewa	160.255.172	149.418.506
Pendapatan Hotel	274.137.775	208.761.668
Jasa Pemeliharaan	63.884.728	60.322.304
Lain-lain	13.281.056	14.698.009
Total	511.558.731	433.200.487

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp511.558.731 ribu, mengalami peningkatan sebesar Rp78.358.244 ribu atau setara dengan 18,09% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp433.200.487 ribu. Hal tersebut terutama disebabkan oleh efek neto dari peningkatan pendapatan sewa sebesar 7,25%, pendapatan hotel sebesar 31,32%, dan jasa pemeliharaan sebesar 5,91%.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Konsolidasian

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Beban pokok penjualan dan beban langsung konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp274.464.371 ribu, mengalami peningkatan sebesar Rp23.308.310 ribu atau 9,28% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp251.156.061 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh efek neto dari peningkatan beban pokok penjualan sebesar 28,13% serta peningkatan beban langsung sebesar 7,74%.

Laba Bruto Konsolidasian

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Laba bruto konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 237.094.360 ribu, meningkat sebesar Rp55.049.934 ribu atau 30,24% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp 182.044.426 ribu. Peningkatan laba bruto ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban pokok penjualan, beban langsung dan pertumbuhan pendapatan usaha.

Laba Usaha Konsolidasian

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Laba usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp64.336.243 ribu, meningkat sebesar Rp35.815.552 ribu atau 125,58% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp28.520.691 ribu. Hal tersebut terutama disebabkan oleh efek neto dari peningkatan laba bruto konsolidasian sebesar 30,24%, serta peningkatan pada beban penjualan konsolidasian, beban umum dan administrasi konsolidasian, dan beban lainnya konsolidasian masing-masing sebesar 31,82%, 5,46%, dan 74,12%.

Rugi Konsolidasian Tahun Berjalan sebelum Beban Pajak Final dan Pajak Penghasilan

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Rugi tahun berjalan sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp262.421.509 ribu, mengalami penurunan kerugian sebesar Rp 49.634.053 ribu atau 15,91% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp312.055.562 ribu. Penurunan kerugian ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada laba usaha serta turunnya beban keuangan sebesar Rp14.049.497 ribu.

Rugi Konsolidasian Tahun Berjalan

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Rugi tahun berjalan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp296.801.679 ribu, mengalami penurunan kerugian sebesar Rp46.995.853 ribu atau 13,67% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp343.797.532 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh efek neto dari penurunan rugi sebelum pajak sebesar Rp47.293.109 ribu.

Rugi Komprehensif Tahun Berjalan Konsolidasian

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023.

Rugi komprehensif tahun berjalan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp296.369.690 ribu, mengalami penurunan kerugian sebesar Rp47.447.475 ribu atau setara dengan 13,80% dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp343.817.165 ribu. Penurunan ini sejalan dengan penurunan rugi tahun berjalan.

B. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Keterangan	<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Total Aset Lancar	131.682.599	124.122.818
Total Aset Tidak Lancar	6.076.998.917	6.192.846.818
Total Aset	6.208.681.516	6.316.969.636
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.310.521.180	823.597.854
Total Liabilitas Jangka Panjang	3.456.000.919	3.754.842.675
Total Liabilitas	4.766.522.099	4.578.440.529
Total Ekuitas	1.442.159.417	1.738.529.107
Total Liabilitas Dan Ekuitas	6.208.681.516	6.316.969.636

Aset Konsolidasian

Posisi Per Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Posisi Per 31 Desember 2023.

Per 31 Desember 2024, total aset konsolidasian tercatat sebesar Rp6.208.681.516 ribu, menurun sebesar Rp108.288.120 ribu atau 1,71% dibandingkan dengan posisi per 31 Desember 2023 sebesar Rp6.316.969.636 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya piutang usaha, properti investasi - bersih, aset tetap - bersih, dan aset tidak lancar lain-lain. Sementara itu, peningkatan tercatat pada persediaan, aset keuangan tidak lancar lainnya, serta uang muka dan biaya dibayar di muka.

Liabilitas Konsolidasian

Posisi Per Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Posisi Per 31 Desember 2023.

Total liabilitas konsolidasian per 31 Desember 2024 mencapai Rp4.766.522.099 ribu, meningkat Rp188.081.570 ribu atau 4,11% dibandingkan dengan posisi 31 Desember 2023 sebesar Rp4.578.440.529 ribu. Kenaikan ini terutama berasal dari meningkatnya utang pajak, beban yang masih harus dibayar, liabilitas kontrak jangka pendek, serta beban pinjaman yang ditanggguhkan, meskipun terdapat penurunan pada utang usaha, utang lain-lain pihak ketiga, dan aset pajak tangguhan.

Ekuitas Konsolidasian

Posisi Per Tanggal 31 Desember 2024 Dibandingkan Dengan Posisi Per 31 Desember 2023.

Ekuitas konsolidasian per 31 Desember 2024 tercatat sebesar Rp1.442.159.417 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp296.369.690 ribu atau 17,05% dibandingkan posisi per 31 Desember 2023 sebesar Rp1.738.529.107 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang tercermin pada saldo laba belum ditentukan penggunaannya yang turun dari Rp(302.030.980) ribu menjadi Rp(598.830.004) ribu.

C. Laporan Arus Kas Konsolidasian

Keterangan	<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi	40.831.139	30.187.779
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(3.251.929)	(7.823.168)
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	(42.773.867)	(25.134.945)
Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(45.242)	(39.748)
Penurunan neto kas dan setara kas	(5.239.899)	(2.810.082)
Kas dan setara kas awal tahun	38.785.899	41.595.981
Kas dan setara kas akhir tahun	33.546.000	38.785.899

Arus Kas Konsolidasian dari Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp40.831.139 ribu, naik sebesar Rp10.643.360 ribu dibandingkan dengan tahun 2023 sebesar Rp30.187.779 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan karena efek neto dari peningkatan penerimaan kas dari pelanggan konsolidasian sebesar Rp53.534.947 ribu, peningkatan pada pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya konsolidasian sebesar Rp20.882.483 ribu, peningkatan pada pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya konsolidasian sebesar Rp27.592.296 ribu, penurunan pada pembayaran kas untuk pajak konsolidasian sebesar Rp16.244.483 ribu,

peningkatan kas ke karyawan konsolidasian sebesar Rp11.644.994 ribu, penurunan pada pembayaran kas untuk asuransi konsolidasian sebesar Rp1.214.699 ribu, dan penurunan pada penerimaan kas dari bunga konsolidasian sebesar Rp230.996 ribu.

Arus Kas Konsolidasian dari Aktivitas Investasi

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp3.251.929 ribu, dimana turun sebesar Rp4.571.239 ribu, dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp7.823.168 ribu pada tahun 2023. Penurunan ini terutama disebabkan karena efek neto dari kenaikan pada hasil penjualan aset tetap konsolidasian sebesar Rp2.046.000 ribu, penurunan pada pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya neto konsolidasian sebesar Rp6.465.890 ribu, kenaikan pada perolehan aset tetap konsolidasian sebesar Rp1.156.199 ribu, penurunan pada pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok konsolidasian sebesar Rp10.232.328 ribu dan peningkatan pada penerimaan dari pengembalian uang muka pembelian tanah konsolidasian sebesar Rp85.000 ribu.;

Arus Kas Konsolidasian dari Aktivitas Pendanaan

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp42.773.867 ribu, dimana naik sebesar Rp17.638.922 ribu, dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp25.134.945 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan karena efek neto dari kenaikan pada pembayaran utang bank konsolidasian sebesar Rp42.750.000 ribu.

D. Kontribusi Segmen Operasi Perseroan Terhadap Pendapatan Usaha

(dalam persentase)

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
Pendapatan Sewa	31,32%	34,49%
Pendapatan Hotel	53,59%	48,19%
Jasa Pemeliharaan	12,49%	13,92%
Lain-lain	2,60%	3,40%
Total	100,00%	100,00%

E. Rasio Keuangan

Berikut tabel yang menunjukkan rasio keuangan Perseroan dan Entitas Anak:

KETERANGAN	31 Desember 2024	31 Desember 2023
PERTUMBUHAN		
Pendapatan Usaha	18,1%	31,2%
Laba Bruto	30,2%	80,2%
Laba Usaha	125,6%	169,6%
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	13,8%	18,3%
Aset	-1,7%	-2,3%
Liabilitas	4,1%	4,5%
Ekuitas	-17,0%	-16,5%
PROFITABILITAS		
Laba Bruto/Penjualan dan Pendapatan Usaha	46,3%	42,0%
Rugi Usaha/Penjualan dan Pendapatan Usaha	12,6%	6,6%
Rugi Tahun Berjalan/ Penjualan dan Pendapatan Usaha	-58,0%	-79,4%
Rugi Tahun Berjalan/Aset	-4,8%	-5,4%
Rugi Tahun Berjalan/Ekuitas	-20,6%	-19,8%
RASIO KEUANGAN		
Liabilitas/Ekuitas	3,3x	2,6x
Liabilitas/Aset	0,8x	0,7x
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	0,1x	0,2x
Total Pinjaman/Total Ekuitas	2,4x	2,0x
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	52,41%	39,22%
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	19,12%	23,56%

Likuiditas

Likuiditas menunjukkan kemampuan Perseroan dan Entitas Anak dalam memenuhi liabilitas jangka pendek, yaitu rasio lancar, yang dihitung dengan cara membandingkan jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Perseroan membagi sumber likuiditas menjadi likuiditas internal dan eksternal. Dalam memenuhi kewajiban yang jatuh tempo, Perseroan terutama mengandalkan likuiditas internal yang berasal dari arus kas operasional dan laba usaha laba usaha tahun berjalan, sedangkan sumber likuiditas eksternal Perseroan yang paling utama adalah utang jangka pendek dan jangka panjang.

Perseroan memiliki sumber likuiditas eksternal yang material yang belum digunakan, antara lain fasilitas kredit investasi dari bank yang belum seluruhnya ditarik oleh Perseroan, serta fasilitas kredit modal kerja yang tersedia.

Perseroan tidak memiliki perikatan, permintaan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan material terhadap likuiditas Perseroan.

Hingga saat ini, kebutuhan modal kerja Perseroan masih mencukupi. Dalam hal kebutuhan modal kerja nantinya tidak mencukupi, maka Perseroan dapat menggunakan fasilitas kredit modal kerja yang telah tersedia.

Solvabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang dihitung dari rasio jumlah seluruh liabilitas Perseroan masing-masing terhadap jumlah aset dan terhadap ekuitas. Rasio seluruh liabilitas terhadap jumlah ekuitas Perseroan untuk tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar 3,3x, dan 2,6x. Sedangkan rasio seluruh liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar 0,8x, dan 0,7x.

FAKTOR RISIKO

Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

1. Risiko persaingan

Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan Dan/Atau Entitas Anak

1. Risiko kenaikan suku bunga
2. Risiko kenaikan biaya konstruksi
3. Risiko terkait dengan perubahan kebijakan pemerintah
4. Risiko kepemilikan hak atas tanah
5. Risiko Ketergantungan Terhadap Iklim Industri Real Estate Indonesia
6. Risiko Fluktuasi nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat
7. Risiko Keterlambatan Serah Terima
8. Risiko Ketersediaan Lahan
9. Risiko Pendanaan dan Permodalan
10. Risiko Kredit Konsumen
11. Risiko Perubahan Standar Akuntansi
12. Risiko Pemeliharaan Sebagai Pengelola Properti
13. Risiko Investasi atau Aksi Korporasi
14. Risiko Perubahan Teknologi
15. Risiko Keterbatasan Sumber Daya Manusia
16. Risiko Pasokan Bahan Bangunan

Risiko Umum

1. Risiko Pertumbuhan Ekonomi
2. Risiko Terjadinya Bencana Alam
3. Risiko Likuiditas
4. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
5. Risiko Perubahan Peraturan
6. Risiko Ketentuan Negara Lain atau Perseteruan Internasional

Risiko investasi yang berkaitan dengan Obligasi

Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

1. Risiko Perdagangan Obligasi
2. Risiko Gagal Bayar

Penjelasan mengenai risiko usaha selengkapnya dapat dilihat pada Bab IV dalam Prospektus

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang disusun oleh Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan Auditor Independen untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (“KAP”) Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (*member PKF International*) dengan opini tanpa modifikasi dengan laporan auditor independen No. No. 00983/2.1133/AU.1/03/0122-1/1/IV/2025 tanggal 25 April 2025 yang telah ditandatangani oleh Friso Palilingan, S.E., Ak., M.Ak., CPA, CA, CACP dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0133.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.196 tanggal 30 Desember 1983, dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama yang dibuat di hadapan Buniarti Tjandra, S.H., Notaris di Jakarta telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui surat keputusan No.C2-3339.HT.01.01.TH’84 tanggal 12 Juni 1984, di daftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No.584/1984 tanggal 20 Juni 1984 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.60 tanggal 27 Juli 1984, Tambahan No.764 (“**Akta Pendirian**”).

Anggaran dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Duta Anggada Realty Tbk No.388 tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum, M.Kn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU0056640.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 10 Agustus 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0156197.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 10 Agustus 2022, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.087 tanggal 31 Oktober 2022, Tambahan No.037691. Dalam akta ini, pemegang saham menyetujui perubahan anggaran dasar Perseroan Pasal 3 (selanjutnya disebut “**Akta No. 388 Tanggal 29 Juli 2022**”).

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tersebut dalam Akta No. 388 Tanggal 29 Juli 2022, maksud dan tujuan Perseroan adalah melakukan usaha yaitu:

1. Bidang Real Estat;
2. Bidang Konstruksi;
3. Bidang Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum.

Pengurusan Dan Pengawasan

DEWAN KOMISARIS

Susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Rapat Perseroan Terbatas PT Duta Anggada Realty Tbk (Terbuka) No. 11 tanggal 14 Juni 2024 yang dibuat dihadapan Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, yang pemberitahuan perubahan data perseroan telah disimpan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dalam Surat No. AHU-AH.01.09-0214570 tanggal 14 Juni 2024 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0118674.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 14 Juni 2024 (“**Akta No. 11 Tanggal 14 Juni 2024**”), adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto
Komisaris	:	Johanna Zakaria
Komisaris Independen	:	Hadi Siswanto

DIREKSI

Susunan anggota Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 11 Tanggal 14 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana
Direktur	:	Randy Angkosubroto
Direktur	:	Widyanto Taufiq

Penunjukan seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Kegiatan Usaha

Perseroan memulai kiprahnya lebih dari 40 tahun yang lalu dengan membangun sebuah kompleks hunian prestisius di kawasan Jakarta Selatan. Proyek ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pasar ekspatriat yang saat itu lebih memilih Jakarta Selatan sebagai lokasi tempat tinggal mereka. Kehadiran kompleks hunian ini menjadi terobosan baru di Jakarta dan berhasil meraih kesuksesan, sekaligus menempatkan Perseroan sebagai pelopor dalam pengembangan properti untuk segmen ekspatriat. Keberhasilan awal tersebut mendorong Perseroan untuk terus berkembang, dengan membangun sejumlah gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan guna menjawab meningkatnya permintaan terhadap fasilitas komersial di ibu kota. Memasuki awal dekade 1990-an, Perseroan telah mengukuhkan reputasinya sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia.

Dalam rangka mempertahankan reputasinya sebagai perusahaan terkemuka, Perseroan kemudian memperluas kegiatan usahanya dari semula hanya di bidang properti untuk investasi, yaitu properti untuk disewakan, hingga juga mencakup bidang properti untuk pengembangan, yaitu properti untuk dijual. Saat ini, portofolio Perseroan mencakup berbagai properti prestisius, baik yang telah selesai dibangun maupun yang sedang dalam pembangunan terdiri dari sektor perkantoran, apartemen, pusat niaga, dan perhotelan. Selain itu, Perseroan juga masih memiliki tanah dalam pengembangan yang berlokasi strategis yang rencananya akan diperuntukan sebagai kawasan industri.

Lokasi strategis, pelayanan yang prima, kualitas bangunan yang tinggi, serta desain arsitektur yang inovatif merupakan karakteristik utama dari properti-properti milik Perseroan. Keunggulan ini telah menjadikan Perseroan sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia. Seluruh properti investasi yang telah selesai dibangun menunjukkan tingkat hunian yang tinggi, sementara properti yang diperuntukkan untuk dijual telah sepenuhnya terserap pasar. Kepercayaan konsumen yang tinggi menjadi cerminan dari reputasi dan kinerja Perseroan yang solid. Saat ini, Perseroan masih memiliki sejumlah rencana proyek strategis yang akan dikembangkan, baik dalam bentuk kawasan hunian, komersial, maupun campuran, sebagai bagian dari upaya untuk terus menciptakan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan dan memperluas portofolio properti yang berkelanjutan.

Dengan rekam jejak yang sudah terbukti selama ini, Perseroan selalu melaksanakan riset pasar secara hati-hati terhadap setiap proyek pilihan yang akan dikembangkan agar dapat memenuhi harapan dan permintaan pasar. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip ini, Perseroan berkeyakinan akan dapat mempertahankan reputasinya sebagai salah satu pemimpin di industri properti investasi dan properti pengembangan untuk tahun-tahun mendatang.

Perseroan berkedudukan di Gedung Plaza Chase Lantai 21, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Perseroan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984.

Kegiatan usaha Perseroan secara umum terdiri dari properti untuk disewakan (properti investasi) dan properti untuk dijual (properti untuk pengembangan). Properti tersebut terbagi ke dalam beberapa segmen usaha yaitu perkantoran, retail, apartemen, dan hotel yang berlokasi di Jakarta dan Bali.

Properti perkantoran dan retail untuk disewakan yang sudah beroperasi yaitu:

- Plaza Chase,
- Plaza Agro,
- Citywalk Sudirman,
- La Maison Barito - Retail dan
- Citywalk Gajah Mada

Perseroan juga memiliki tiga buah hotel berbintang dan satu servis apartemen yaitu:

- Hilton Garden Inn di Bali,
- Holiday Inn Express di Matraman,
- Holiday Inn & Suites di Gajah Mada dan

- Oakwood Suites La Masion di Barito, Jakarta.

Selain itu, Perseroan juga masih memiliki satu proyek dalam pembangunan yaitu proyek Icon Complex (*mixed-use*) yang terdiri dari dua menara yang rencananya akan digunakan untuk perkantoran, hotel, apartemen dan retail. Saat ini, Perseroan telah menyelesaikan pembangunan *basement* dengan empat level yang kini telah dapat difungsikan sebagai area parkir. Sementara itu, pengembangan tahap selanjutnya masih dalam proses kajian oleh manajemen guna memastikan pemanfaatan proyek ini secara optimal.

PERPAJAKAN

CALON PEMBELI OBLIGASI DALAM PENAWARAN UMUM INI DISARANKAN ATAS BIAYA SENDIRI UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PENERIMAAN BUNGA, PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN ATAU PENGALIHAN DENGAN CARA LAIN OBLIGASI YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang ikut membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Wali Amanat	:	PT Bank KB Bukopin Tbk.
Notaris	:	Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum, M.Kn
Kantor Akuntan Publik	:	KAP Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (Member PKF International)
Konsultan Hukum	:	Soemarjono Soemarsono & Rekan

PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

1. Pemesan Yang Berhak

Perorangan Warga Negara Indonesia dan perorangan Warga Negara Asing di manapun mereka bertempat tinggal, serta lembaga atau badan usaha Indonesia ataupun asing di manapun mereka berkedudukan yang memenuhi kriteria sebagai Pemodal Profesional sebagaimana POJK No. 11/2018 berhak membeli Obligasi sesuai dengan ketentuan-ketentuan yurisdiksi setempat, kecuali pembelian Obligasi tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan bursa efek yang berlaku di negara atau yurisdiksi di luar wilayah Indonesia tersebut.

2. Pemesanan Pembelian Obligasi

Pemesanan pembelian Obligasi dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi ("FPPO") yang disiapkan untuk keperluan ini yang dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Obligasi sebagaimana tercantum dalam Bab XII Informasi Tambahan, baik dalam bentuk fisik (*hardcopy*) maupun bentuk elektronik (*softcopy*) melalui e-mail. 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 tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Obligasi yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

3. Jumlah Minimum Pemesanan

Pemesanan pembelian Obligasi dengan jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan senilai Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

4. Masa Penawaran

Masa Penawaran Obligasi akan dimulai tanggal 30 Juni 2025 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 2 Juli 2025 pukul 16.00 WIB.

5. Pendaftaran Obligasi pada Penitipan Kolektif

Obligasi yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan kepada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi Di KSEI Nomor No. SP-056/OBL/KSEI/0325 tanggal 29 April 2025 yang ditandatangani

Perseroan dengan KSEI. Dengan didaftarkan Obligasi tersebut di KSEI, maka atas Obligasi yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dalam bentuk sertifikat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya Obligasi hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek selambat-lambatnya Tanggal Emisi.
- b. KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan Obligasi dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek.
- c. Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening.
- d. Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran bunga, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPO serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi.
- e. Pembayaran Bunga Obligasi serta pelunasan jumlah Pokok Obligasi akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi sesuai dengan jadwal pembayaran bunga maupun pelunasan pokok yang ditetapkan Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan Perjanjian Agen Pembayaran. Perseroan melaksanakan pembayaran bunga serta pelunasan Pokok Obligasi berdasarkan data kepemilikan Obligasi yang disampaikan oleh KSEI kepada Perseroan. Pemegang Obligasi yang berhak atas bunga adalah Pemegang Rekening yang memiliki Obligasi pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga (P-4).
- f. Hak untuk menghadiri RUPO dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan memperlihatkan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. Yang dapat menghadiri RUPO adalah Pemegang Obligasi di Rekening Efek pada Hari Kerja ketiga sebelum pelaksanaan RUPO (R-3). Terhitung sejak R-3 sampai dengan berakhirnya RUPO, seluruh Obligasi di Rekening Efek di KSEI akan dibekukan sehingga tidak dapat dilakukan pemindahbukuan antar Rekening Efek. Transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada R-3 sampai dengan tanggal pelaksanaan RUPO akan diselesaikan oleh KSEI mulai hari pertama setelah berakhirnya RUPO.
- g. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan Obligasi wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

6. Tempat Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi

Selama Masa Penawaran Umum, pemesan harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi dengan mengajukan FPPO selama jam kerja yang umum berlaku melalui email kepada Penjamin Emisi Obligasi dimana pemesan memperoleh FPPO.

Penjamin Emisi Obligasi serta Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian Obligasi apabila FPPO tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian Obligasi termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi

Para Penjamin Emisi atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi akan menyerahkan kembali kepada Pemesan 1 (satu) tembusan dari FPPO yang telah ditandatangani sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

8. Penjatahan Obligasi

Dalam melakukan penjatahan, Manager Penjatahan akan melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum. Penjamin Emisi Obligasi akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada Otoritas Jasa Keuangan mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum, paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.

Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh Penjamin Emisi Obligasi pada Tanggal Penjatahan sesuai dengan porsi penjaminan masing-masing, sedangkan kebijakannya akan ditetapkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Perseroan. Dalam hal terjadi

kelebihan pemesanan, maka untuk keperluan penjatahan yang mengajukan lebih dari satu FPPO akan diperlakukan sebagai satu pesanan.

9. Pembayaran Pemesanan Pembelian Obligasi

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan Obligasi, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Emisi Obligasi tempat mengajukan pemesanan. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2025 yang ditujukan ke rekening di bawah ini:

PT KB Valbury Sekuritas

PT Bank Central Asia Tbk
Cabang Kuningan
No. Rekening: 217 313 0554
a.n.: PT KB Valbury Sekuritas

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 7 Juli 2025 (*in good funds*) pada rekening tersebut di atas.

Semua biaya atau provisi bank ataupun biaya transfer merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi. Selanjutnya, setelah dana telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi wajib menyetorkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 7 Juli 2025 pukul 14.00 WIB.

10. Distribusi Obligasi secara Elektronik

Pada Tanggal Emisi, Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo Obligasi untuk diserahkan kepada KSEI dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi di KSEI. Dengan telah dilaksanakannya instruksi tersebut, maka pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi memberi instruksi kepada KSEI untuk memindahbukukan Obligasi dari Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi ke dalam Rekening Efek Penjamin Emisi Obligasi sesuai dengan bagian penjaminan masing-masing. Dengan telah dilaksanakannya pendistribusian Obligasi kepada Penjamin Emisi Obligasi maka tanggung jawab pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Emisi Obligasi yang bersangkutan.

11. Penundaan Masa Penawaran Umum atau Pembatalan Penawaran Umum

- a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan:
 1. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yaitu:
 - i) Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) 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 sebagaimana ditentukan dalam Peraturan No.IX.A.2 lampiran 11; dan
 2. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - i) mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum 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. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - ii) menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);

- iii) menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - iv) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum 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.
- b. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - i. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1 poin i), 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;
 - ii. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1 poin i), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - iii. 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
 - iv. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

12. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal suatu pemesanan Obligasi ditolak sebagian atau seluruhnya atau dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan Penawaran Umum:

- a. Jika uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Penjamin Emisi Obligasi atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, maka Penjamin Emisi Obligasi atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi wajib mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak pengumuman keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum tersebut.

Pengembalian uang dapat dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui transfer ke rekening pemesan yang bersangkutan oleh Penjamin Emisi Obligasi atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Obligasi dan bukti jati diri.

- b. Jika uang pembayaran telah diterima oleh Perseroan dan Pencatatan Obligasi di Bursa Efek tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi, maka Penawaran atas Obligasi batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi dimaksud, wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum.
- c. Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi atau Perseroan wajib membayar Denda kepada para pemesan.
- d. Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambalnya atau pemesan tidak memberikan konfirmasi untuk instruksi transfer dalam waktu 2 (dua) hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak pengumuman keputusan penundaan atau Pembatalan

Penawaran Umum tersebut, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi atau Perseroan tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau Denda kepada para pemesan Obligasi yang tidak datang.

13. Lain-Lain

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Perseroan berhak untuk menerima atau menolak Pemesanan Pembelian Obligasi secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Prospektus Awal dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dapat diperoleh melalui email kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi pada Masa Penawaran Umum yaitu tanggal 30 Juni 2025 sampai dengan 2 Juli 2025 di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI

PT KB Valbury Sekuritas

Sahid Sudirman Center
Lt. 41, Unit AC
Jl. Jend. Sudirman Kav. 86
Jakarta 10220
Tel. (021) 2509 8300
Fax. 2509 8400
www.kbvalbury.com
email: dcm.ib@kbvalbury.com