

# INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI ATAS EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI INFORMASI TAMBAHAN INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

INFORMASI TAMBAHAN INI PENTING DAN PERLU MENDAPATKAN PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT PP PROPERTI TBK. ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG TAHAP KE-2 DARI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN II YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.



**PROPERTI**  
PT PP PROPERTI Tbk.

#### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang real estate, hotel dan penyediaan jasa lainnya  
Berkedudukan di Jakarta Timur, Indonesia

#### Kantor Pusat :

Plaza PP Lantai 7  
Jl. Letjend TB Simatupang No. 57  
Pasar Rebo, Jakarta 13760  
Telp +62-21 8779 2734, Faksimili: +62-21 8779 2947,  
Email: [investor.relations@pp-propti.com](mailto:investor.relations@pp-propti.com), [headoffice@pp-propti.com](mailto:headoffice@pp-propti.com)  
Website: [www.pp-propti.com](http://www.pp-propti.com)

**PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN  
OBLIGASI BERKELANJUTAN II PP PROPERTI  
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP2.400.000.000.000,- (DUA TRILIUN EMPAT RATUS MILIAR RUPIAH)**

**DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN BERSIFAT UTANG TERSEBUT, PERSEROAN TELAH MENERBITKAN DAN MENAWARKAN  
OBLIGASI BERKELANJUTAN II PP PROPERTI TAHAP I TAHUN 2020  
DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp416.465.000.000,- (EMPAT RATUS ENAM BELAS MILIAR EMPAT RATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)**

**SELANJUTNYA, PERSEROAN PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN  
OBLIGASI BERKELANJUTAN II PP PROPERTI TAHAP II TAHUN 2021  
DENGAN JUMLAH POKOK SEBESAR Rp300.000.000.000,- (TIGA RATUS MILIAR RUPIAH)  
("OBLIGASI")**

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, sebagai bukti utang kepada Pemegang Obligasi. Obligasi ini ditawarkan sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,70% (sepuluh koma tujuh nol persen) per tahun berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi dan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*).

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah pokok. Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 4 Mei 2021, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 14 Februari 2022. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo. Dalam hal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi jatuh pada hari yang bukan Hari Bursa maka Bunga Obligasi dibayar pada Hari Bursa 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.

**OBLIGASI BERKELANJUTAN II PP PROPERTI TAHAP III DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKA ADA) AKAN DITENTUKAN KEMUDIAN**

#### PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS, TETAPI DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEROAN, BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI, MENJADI JAMINAN BAGI PEMEGANG OBLIGASI INI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. 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 DIKEMUDIAN HARI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO FLUKTUASI PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA DAN FAKTOR LAINNYA YANG BERADA DILUAR KENDALI PERSEROAN. RISIKO LAIN YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR PEMBELI OBLIGASI ADALAH RISIKO PASAR DARI POTENSI SUKU BUNGA PASAR YANG MENGALAMI PENINGKATAN, SEHINGGA INVESTOR AKAN MENDAPATKAN RETURN DENGAN SUKU BUNGA YANG LEBIH RENDAH DIBANDINGKAN DENGAN SUKU BUNGA PASAR.

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI YANG DIDAFTARKAN ATAS NAMA PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI") DAN AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI KSEI.

**DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN ATAS SURAT UTANG JANGKA PANJANG (OBLIGASI) DARI  
PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA:**

BBB-

(Triple B Minus)

**KETERANGAN LEBIH LANJUT TENTANG HASIL PEMERINGKATAN TERSEBUT DAPAT DILIHAT PADA BAB I INFORMASI TAMBAHAN**

Pencatatan atas Obligasi yang ditawarkan ini akan dilakukan pada Bursa Efek Indonesia.

**PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK**



PT Maybank Kim Eng Sekuritas

**PENAWARAN OBLIGASI INI DIJAMIN SECARA KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT)**

#### WALI AMANAT

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk

Informasi Tambahan ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 25 Januari 2021

## JADWAL

Tanggal Efektif	:	21 Februari 2020
Tanggal Penawaran Umum Obligasi	:	3 Februari 2021
Tanggal Penjatahan	:	3 Februari 2021
Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik (Tanggal Emisi)	:	4 Februari 2021
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	4 Februari 2021
Tanggal Pencatatan Obligasi di Bursa Efek Indonesia	:	5 Februari 2021

## PENAWARAN UMUM

### NAMA OBLIGASI

Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021

### JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang akan diterbitkan Perseroan 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 diterbitkannya 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

100,00% (seratus persen) dari Jumlah Nominal Obligasi.

### JUMLAH POKOK, BUNGA OBLIGASI DAN JANGKA WAKTU

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, sebagai bukti utang kepada Pemegang Obligasi. Obligasi ini ditawarkan sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,70% (sepuluh koma tujuh nol persen) per tahun berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi dan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*).

#### Jumlah Pokok Obligasi

Jumlah Pokok Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan.

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.

#### 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.

#### Bunga Obligasi

- Sifat dan besarnya tingkat bunga;  
Tingkat Bunga Obligasi adalah tingkat bunga tetap sebesar 10,70% (sepuluh koma tujuh nol persen) per tahun.
- Jadwal dan periode pembayaran:  
Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan terhitung sejak Tanggal Emisi sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi.
- Penghitungan bunga;  
Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal yang dihitung berdasarkan jumlah hari 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.
- Tata cara pembayaran bunga;  
(i) 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. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan

Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.

- (ii) Bunga Obligasi akan dibayarkan oleh Perseroan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening.
- (iii) Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran.
- (iv) Pembayaran Bunga 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 Bunga Obligasi yang bersangkutan.

Jadwal pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagaimana tercantum dalam tabel di bawah ini:

Bunga Ke-	Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi
1	4 Mei 2021
2	4 Agustus 2021
3	4 November 2021
4	14 Februari 2022

#### **OBLIGASI MERUPAKAN BUKTI UTANG**

- 1) Berdasarkan pernyataan Perseroan sekarang tetapi berlaku sejak Tanggal Emisi, Obligasi merupakan bukti bahwa Perseroan secara sah dan mengikat berutang kepada Pemegang Obligasi sejumlah Pokok Obligasi yang disebut dalam Sertifikat Jumbo Obligasi ditambah dengan Bunga Obligasi dan Denda (jika ada) yang wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dan Perjanjian Agen Pembayaran. Obligasi tersebut merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Perwaliamanatan.
- 2) Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh Pemegang Rekening dan diadministrasikan oleh KSEI berdasarkan Perjanjian Pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani Pemegang Obligasi dan Pemegang Rekening. Konfirmasi Tertulis tersebut tidak dapat dialihkan atau diperdagangkan.

#### **PENDAFTARAN OBLIGASI DI KSEI**

- 1) Obligasi telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup, dengan memperhatikan ketentuan di bidang Pasar Modal dan ketentuan KSEI yang berlaku.
- 2) Obligasi diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening.

#### **PENARIKAN OBLIGASI**

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

#### **PENGALIHAN OBLIGASI**

Hak kepemilikan Obligasi beralih dengan pemindahbukuan Obligasi dari satu Rekening Efek ke Rekening Efek lainnya. Perseroan, Wali Amanat dan Agen Pembayaran memberlakukan Pemegang Rekening selaku Pemegang Obligasi yang sah dalam hubungannya untuk menerima pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi dan hak-hak lain yang berhubungan dengan Obligasi.

#### **SATUAN PEMINDAHBUKUAN OBLIGASI**

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 sebesar satu satuan perdagangan sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.

### **PROSEDUR PEMESANAN**

Prosedur Pemesanan Obligasi dapat dilihat pada Bab XII Informasi Tambahan ini perihal Tata Cara Pemesanan Pembelian Obligasi.

### **JAMINAN**

Obligasi ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pemegang Obligasi ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak pemegang Obligasi 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 dikemudian hari.

### **HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI**

- a. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pokok Obligasi harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi.
- b. Yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.
- c. Bila terjadi kelalaian dalam pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi, Pemegang Obligasi berhak untuk menerima pembayaran denda atas setiap kelalaian pembayaran pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi sebesar 1% (satu persen) di atas tingkat Bunga Obligasi yang bersangkutan dari jumlah dana yang terlambat dibayar atas Jumlah Terutang. Jumlah denda tersebut dihitung harian berdasarkan jumlah hari yang terlambat, dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.
- d. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh perseratus) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan memuat acara yang diminta 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.
- e. Hak Suara Pemegang Obligasi diatur bahwa setiap Pokok Obligasi senilai Rp1,- (satu Rupiah) memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

### **PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI**

Sesuai Peraturan OJK Nomor: 20, bahwa pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Oleh karena jangka waktu Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan hanya 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi, dengan demikian pembelian kembali tidak bisa dilakukan.

### **PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN**

Keterangan lebih lengkap mengenai pembatasan – pembatasan dan kewajiban – kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

## **PENYISIHAN DANA PELUNASAN POKOK OBLIGASI**

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 Penawaran Umum Obligasi.

## **PERPAJAKAN**

Keterangan lebih lengkap mengenai perpajakan dapat dilihat pada Bab VII Informasi Tambahan.

## **WALI AMANAT**

Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi ini, Perseroan dan Wali Amanat telah menandatangani Akta Perjanjian Perwaliamatan Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2020 dan Akta Perubahan I Perjanjian Perwaliamatan Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021 yang dibuat di hadapan Kristanti Suryani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Perwaliamatan, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai Wali Amanat yang mewakili Pemegang Obligasi ini.

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk**  
Menara Taspen Lantai 1 Jl. Jend. Sudirman Kav. 2  
Jakarta 10220. Indonesia  
[www.bankbjb.co.id](http://www.bankbjb.co.id)  
Telp. (021) 2511449  
Faks. (021) 2511508

## **PERUBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN**

Perubahan Perjanjian Perwaliamatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamatan dilakukan sebelum Tanggal Emisi, maka perubahan dan/ atau penambahan Perjanjian Perwaliamatan 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.
- b. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamatan dilakukan pada dan setelah Tanggal Emisi, maka perubahan Perjanjian Perwaliamatan 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, kecuali ditentukan lain dalam peraturan/perundangan yang berlaku, atau apabila dilakukan penyesuaian /perubahan terhadap perjanjian perwaliamatan berdasarkan peraturan baru yang berkaitan dengan perjanjian perwaliamatan.

## **KELALAIAN PERSEROAN**

Kondisi-kondisi dan pengaturan mengenai kelalaian (cidera janji) diatur sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamatan, yang juga dijelaskan pada Bab I Informasi Tambahan.

## **RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (“RUPO”)**

Keterangan lebih lengkap mengenai Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

## **HAK SENIORITAS ATAS UTANG**

Pemegang Obligasi tidak mempunyai hak untuk didahulukan dan hak Pemegang Obligasi adalah *pari passu* tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada. Perseroan mempunyai utang senioritas sebesar Rp 3.110.969.238.665,- (tiga triliun seratus sepuluh miliar sembilan ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh lima Rupiah) sesuai laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per 30 September 2020.

## PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Perseroan telah memenuhi kriteria untuk melaksanakan Penawaran Umum Berkelanjutan sebagaimana yang diatur dalam POJK No. 36/2014, sebagai berikut:

- a. Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dapat dilaksanakan dalam periode 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang terakhir disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran.
- b. Merupakan Emiten atau Perusahaan Publik dalam kurun waktu paling singkat 2 (dua) tahun dan tidak pernah mengalami Gagal Bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang.
- c. Efek yang 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.

## LAIN-LAIN

- 1) Kewajiban Perseroan berdasarkan Obligasi pada setiap waktu merupakan kewajiban Perseroan yang sah dan yang tidak bersyarat serta bersifat mutlak.
- 2) Pembayaran Bunga Obligasi, Pokok Obligasi dan Denda (jika ada) merupakan hak dari para Pemegang Obligasi.
- 3) Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang merupakan Pemegang Rekening dapat bertindak untuk dirinya sendiri atau berdasarkan surat kuasa bertindak untuk dan atas nama nasabahnya sebagai Pemegang Obligasi.
- 4) Bagi Pemegang Obligasi berlaku ketentuan perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan apabila Perseroan diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia untuk memotong pajak atas setiap pembayaran yang dilakukan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi, Perseroan melalui Agen Pembayaran harus memotong pajak tersebut dan membayarkannya kepada instansi yang ditunjuk untuk menerima pembayaran pajak serta melalui Agen Pembayaran akan memberikan bukti pemotongan pajak kepada Pemegang Obligasi.

## PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan mengenai Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021 dari pihak Perseroan kepada Wali Amanat dan sebaliknya dianggap telah dilakukan dengan sah, dan sebagaimana mestinya apabila disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini, yang tertera di samping nama pihak Perseroan ataupun Wali Amanat, dan diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima atau dengan faksimili yang sudah dikonfirmasi.

### Perseroan:

**PT PP Properti Tbk.**  
Plaza PP – Lantai 7  
Jl. Letjend TB Simatupang No. 57  
Pasar Rebo, Jakarta 13760  
Telp +62-21 8779 2734, Faksimili: +62-21 8779 2947,  
Email: [investor.relations@pp-properti.com](mailto:investor.relations@pp-properti.com), [headoffice@pp-properti.com](mailto:headoffice@pp-properti.com)  
Website: [www.pp-properti.com](http://www.pp-properti.com)

### Wali Amanat:

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk**  
Menara Taspen Lantai 1  
Jl. Jend. Sudirman Kav.2  
Jakarta 10220  
Telp: 021 2511449  
Faks : 021 2511508  
Website : [www.bankbjb.co.id](http://www.bankbjb.co.id)

Dengan ketentuan bahwa apabila salah satu pindah alamat, pihak yang pindah alamat tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sebelumnya.

## HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi berada dan tunduk di bawah hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

## HASIL PEMERINGKATAN

Sesuai dengan POJK No. 7/2017 dan POJK No. 49/2020, Perseroan telah melakukan pemeringkatan Obligasi yang dilaksanakan oleh Pefindo.

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi ini, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-1149/PEF-DIR/IX/2020 tanggal 28 September 2020, hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang (Obligasi) Perseroan adalah:

**idBBB-**  
**(Triple B Minus)**

Terhadap Obligasi Berkelanjutan II PP Properti senilai maksimum Rp2.400.000.000.000,- (dua triliun empat ratus miliar Rupiah) yang akan diterbitkan selama 2 (dua) tahun sejak tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran. Hasil pemeringkatan di atas berlaku untuk periode 1 (satu) tahun sejak 25 September 2020 sampai dengan 1 September 2021.

## PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, akan digunakan untuk pelunasan dan/atau pembayaran sebagian pokok utang Perseroan (*refinancing*) dengan rincian sebagai berikut:

### 1. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bogor

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Akta Perjanjian Kredit No. 96 tanggal 30 Oktober 2017, dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., Notaris di Kota Bekasi <i>juncto</i> Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 16 Desember 2020 dibuat di hadapan Kristy Sada Prarih Sinulingga, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor
Bentuk fasilitas	:	Kredit Yasa Guna
Jumlah fasilitas	:	Rp217.966.800.000,- (dua ratus tujuh belas miliar sembilan ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 31 Des 2020	:	Rp217.966.800.000,- (dua ratus tujuh belas miliar sembilan ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
Pembayaran	:	Rp28.966.800.000,- (dua puluh delapan miliar sembilan ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu Rupiah)
Saldo pinjaman terutang setelah pembayaran	:	Rp. 189.000.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan miliar Rupiah)
Tingkat bunga	:	9 % per tahun
Jangka waktu fasilitas	:	30 Oktober 2023
Penggunaan dana pinjaman	:	Pembangunan Apartemen Ayoma – Tower West
Prosedur dan persyaratan pelunasan atau pembayaran	:	-
Sifat hubungan afiliasi	:	Terafiliasi

### 2. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Surabaya

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Akta Perjanjian Kredit No. 29 tanggal 16 Maret 2018, dibuat di hadapan Ranty Artsilia di Surabaya.
Bentuk fasilitas	:	Kredit Yasa Guna
Jumlah fasilitas	:	Rp645.000.000.000,- (enam ratus empat puluh lima miliar

	Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 31 Des 2020	: Rp299.163.950.000,- (dua ratus sembilan puluh sembilan miliar seratus enam puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah)
Pembayaran	: Rp145.996.600.000,- (seratus empat puluh lima miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah)
Saldo pinjaman terutang setelah pembayaran	: Rp153.167.350.000,- (seratus lima puluh tiga miliar seratus enam puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah)
Tingkat bunga	: 9 % per tahun
Jangka waktu fasilitas	: 16 Maret 2023
Penggunaan dana pinjaman	: Pembangunan Apartemen Grand Shamaya – Tower Aubrey
Prosedur dan persyaratan pelunasan atau pembayaran	: -
Sifat hubungan afiliasi	: Terafiliasi

### 3. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Malang

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	: Akta Perjanjian Kredit No. 292 tanggal 27 April 2018 dibuat di hadapan Doktor I Gde Mastra, S.H juncto Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 3 November 2020, yang dibuat di hadapan Ranty Artsilia, S.H., Notaris di Surabaya
Bentuk fasilitas	: Kredit Yasa Guna
Jumlah fasilitas	: Rp167.767.700.000,- (seratus enam puluh tujuh miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus ribu Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 31 Des 2020	: Rp160.062.300.000,- (seratus enam puluh miliar enam puluh dua juta tiga ratus ribu Rupiah)
Pembayaran	: Rp32.448.600.000,- (tiga puluh dua miliar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus ribu Rupiah )
Saldo pinjaman terutang setelah pembayaran	: Rp127.613.700.000,- (seratus dua puluh tujuh miliar enam ratus tiga belas juta tujuh ratus ribu Rupiah)
Tingkat bunga	: 9 % per tahun
Jangka waktu fasilitas	: 27 Juli 2023
Penggunaan dana pinjaman	: Pembangunan Apartemen Begawan
Prosedur dan persyaratan pelunasan atau pembayaran	: -
Sifat hubungan afiliasi	: Terafiliasi

### 4. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Surabaya Bukit Darmo

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	: Akta Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 31 Maret 2017 juncto Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 3 November 2020, yang keduanya dibuat di hadapan Ranty Artsilia, S.H., Notaris di Surabaya
Bentuk fasilitas	: Kredit Konstruksi
Jumlah fasilitas	: Rp 199.000.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan miliar Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 31 Des 2020	: Rp184.906.000.000,- (seratus delapan puluh empat miliar Sembilan ratus enam juta Rupiah)
Pembayaran	: Rp65.000.000.000,- (enam puluh lima miliar Rupiah)
Saldo pinjaman terutang setelah pembayaran	: Rp119.906.000.000,- (seratus sembilan belas miliar sembilan ratus enam juta Rupiah)
Tingkat bunga	: 9% per tahun
Jangka waktu fasilitas	: 31 Maret 2023



Penggunaan dana pinjaman	:	Pembangunan Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon – Tower I (Olive)
Prosedur dan persyaratan pelunasan atau pembayaran	:	-
Sifat hubungan afiliasi	:	Terafiliasi

#### 5. Pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Semarang

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Akta Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 24 Mei 2018 <i>juncto</i> Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 23 Oktober 2020, yang keduanya dibuat di hadapan Tini Prihantini Sriwidiyoko, S.H., M.kn., Notaris di Semarang
Bentuk fasilitas	:	Kredit Konstruksi
Jumlah fasilitas	:	Rp193.179.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga miliar seratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 31 Des 2020	:	Rp188.030.500.000,- (seratus delapan puluh delapan miliar tiga puluh juta lima ratus ribu Rupiah)
Pembayaran	:	Rp25.179.000.000,- (dua puluh lima miliar seratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah)
Saldo pinjaman terutang setelah pembayaran	:	Rp162.851.500.000,- (seratus enam puluh dua miliar delapan ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah)
Tingkat bunga	:	9% per tahun
Jangka waktu fasilitas	:	24 Mei 2024
Penggunaan dana pinjaman	:	Pembangunan Apartemen Alton
Prosedur dan persyaratan pelunasan atau pembayaran	:	-
Sifat hubungan afiliasi	:	Terafiliasi

### PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp13.958.080.014.491 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018*)	
<b>LIABILITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang usaha				
Pihak berelasi	481.895.174.294	569.567.900.516	789.809.780.662	
Pihak ketiga	1.582.589.220.940	3.639.804.126.753	186.792.417.923	
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	295.000.000.000	-	-	
Pihak ketiga	334.953.789.261	395.195.779.384	348.120.437.022	
Utang pajak	119.544.557.904	359.524.575.685	92.271.545.996	
Utang bank	189.640.551.551	113.458.413.452	200.000.000.000	
Biaya yang masih harus dibayar	141.466.413.826	124.943.497.274	222.464.482.974	
Uang muka penjualan	2.224.068.554.227	263.420.344.827	1.954.708.641.056	
Pendapatan diterima dimuka	37.070.567.181	19.304.944.493	12.774.511.054	
Uang jaminan	7.980.221.296	8.041.282.296	7.638.976.037	
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				
Utang bank	303.104.580.001	424.176.580.000	754.284.999.998	
Utang obligasi	-	-	200.000.000.000	
Surat berharga jangka menengah	1.230.000.000.000	1.230.000.000.000	200.000.000.000	
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>7.004.639.332.962</b>	<b>6.657.543.653.609</b>	<b>4.968.865.792.722</b>	

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018*)	
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Liabilitas program imbalan kerja	4.438.434.266	4.290.975.985	2.963.059.645	
Liabilitas sewa	1.416.455.197	-	-	
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	1.563.571.180.156	766.410.986.205	766.205.040.020	
Pihak ketiga	76.435.198.449	72.790.312.500	118.391.854.167	
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang bank	2.577.503.988.000	2.471.232.954.243	1.309.042.391.810	
Utang obligasi	1.884.438.527.942	2.397.459.562.129	1.065.171.640.194	
Surat berharga jangka menengah	120.000.000.000	600.000.000.000	1.710.000.000.000	
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>6.227.803.784.010</b>	<b>6.312.184.791.062</b>	<b>4.971.773.985.836</b>	
<b>Total Liabilitas</b>	<b>13.958.080.014.491</b>	<b>13.459.622.235.742</b>	<b>9.940.639.778.558</b>	

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang Obligasi.

Keterangan lebih lengkap mengenai Pernyataan Utang dapat dilihat pada Bab III Informasi Tambahan.

### IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari (i) Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal dan untuk periode – periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada 30 September 2020 dan 30 September 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan, auditor independen yang ditandatangani pada 15 Desember 2020 oleh Restiawan Adimuryanto, SE., MM., CPA, CA, berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI dengan opini tanpa modifikasian untuk semua hal yang material dan (ii) Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal 31 Desember 2018 yang merupakan angka tidak diaudit dan merupakan penyajian kembali laporan keuangan karena Perseroan melakukan penerapan PSAK 72, “Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan” dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020 dan menerapkan aplikasi retrospektif untuk setiap periode Pelaporan sebelumnya yang disajikan, sejalan dengan ketentuan transisi PSAK 72.

Sebagai akibat dari pembulatan, penyajian jumlah beberapa informasi keuangan berikut ini dapat sedikit berbeda dengan penjumlahan yang dilakukan secara aritmatik.

#### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018*)	
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan bank	215.308.044.958	516.016.628.187	553.969.790.532	
Piutang usaha - pihak ketiga	2.220.400.904.730	6.897.269.185.918	1.225.631.957.506	
Piutang lain-lain - pihak berelasi	-	-	-	
Persediaan	8.212.080.367.644	4.976.410.387.394	5.780.957.969.514	
Pajak dibayar dimuka	413.937.464.934	12.209.967.127	423.297.575.827	
Biaya dibayar dimuka	102.085.148.688	89.805.873.806	65.361.147.663	
Uang muka	178.777.217.746	192.413.584.793	249.806.511.398	
Aset lancar lainnya	29.882.750	29.882.750	39.882.750	
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>11.342.619.031.450</b>	<b>12.684.155.509.975</b>	<b>8.299.064.835.190</b>	
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Piutang usaha – pihak ketiga	286.784.149.204	286.784.149.204	-	
Tanah akan dikembangkan	3.777.394.832.943	3.655.593.291.045	3.567.506.811.336	
Investasi pada entitas asosiasi	244.727.325.133	244.727.325.133	229.188.162.427	
Investasi ventura bersama	175.731.761.915	176.892.964.117	177.280.183.555	
Investasi jangka panjang lainnya	21.134.026.000	21.134.026.000	13.981.000.000	

Keterangan	30 September		31 Desember
	2020	2019	2018*)
Aset tetap – bersih	2.686.724.868.376	2.481.947.878.357	2.169.718.612.943
Aset tidak berwujud	34.236.519.764	33.445.432.602	34.006.378.279
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>7.226.733.483.335</b>	<b>6.900.525.066.458</b>	<b>6.191.681.148.540</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>18.569.352.514.785</b>	<b>19.584.680.576.433</b>	<b>14.490.745.983.730</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha			
Pihak berelasi	481.895.174.294	569.567.900.516	789.809.780.662
Pihak ketiga	1.582.589.220.940	3.639.804.126.753	186.792.417.923
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	295.000.000.000	-	-
Pihak ketiga	334.953.789.261	395.195.779.384	348.120.437.022
Utang pajak	119.544.557.904	359.524.575.685	92.271.545.996
Utang bank	189.640.551.551	113.458.413.452	200.000.000.000
Biaya yang masih harus dibayar	141.466.413.826	124.943.497.274	222.464.482.974
Uang muka penjualan	2.224.068.554.227	263.420.344.827	1.954.708.641.056
Pendapatan diterima dimuka	37.070.567.181	19.304.944.493	12.774.511.054
Uang jaminan	7.980.221.296	8.041.282.296	7.638.976.037
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang bank	303.104.580.001	424.176.580.000	754.284.999.998
Utang obligasi	-	-	200.000.000.000
Surat berharga jangka menengah	1.230.000.000.000	1.230.000.000.000	200.000.000.000
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>7.004.639.332.962</b>	<b>6.657.543.653.609</b>	<b>4.968.865.792.722</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas program imbalan kerja	4.438.434.266	4.290.975.985	2.963.059.645
Liabilitas Sewa	1.416.455.197	-	-
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	1.563.571.180.156	766.410.986.205	766.205.040.020
Pihak ketiga	76.435.198.449	72.790.312.500	118.391.854.167
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	2.577.503.988.000	2.471.232.954.243	1.309.042.391.810
Utang obligasi	1.884.438.527.942	2.397.459.562.129	1.065.171.640.194
Surat berharga jangka menengah	120.000.000.000	600.000.000.000	1.710.000.000.000
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>6.227.803.784.010</b>	<b>6.312.184.791.062</b>	<b>4.971.773.985.836</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>13.958.080.014.491</b>	<b>13.459.622.235.742</b>	<b>9.940.639.778.558</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal Saham - nilai nominal Rp25 per saham			
Modal dasar - 146.112.960.000 saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh – 61.675.671.883 saham	1.541.891.797.075	1.541.891.797.075	1.541.891.797.075
Tambahan modal disetor	1.745.915.355.605	1.745.915.355.605	1.745.915.355.605
Penghasilan Komprehensif Lain	532.734.331.792	532.734.331.792	506.071.820.737
Saldo Laba			
Ditentukan penggunaannya	101.523.074.712	84.388.313.840	60.825.433.425
Belum ditentukan penggunaannya	92.567.437.768	1.642.514.016.676	188.640.377.754
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>	<b>4.014.879.695.987</b>	<b>5.547.443.814.988</b>	<b>4.043.344.784.596</b>
<b>Kepentingan non pengendali</b>	<b>523.862.296.247</b>	<b>577.614.525.703</b>	<b>506.761.420.575</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>4.538.741.992.234</b>	<b>6.125.058.340.691</b>	<b>4.550.106.205.171</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>18.496.822.006.725</b>	<b>19.584.680.576.433</b>	<b>14.490.745.983.730</b>

\*)Setelah Penyajian Kembali (*tidak diaudit*)

## Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2019*)	2018*)
Pendapatan Usaha	1.278.665.054.744	1.372.402.085.447	1.624.218.222.823	1.395.809.431.784

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2019*)	2018*)
<b>Beban Pokok Penjualan</b>	<b>(1.068.228.746.687)</b>	<b>(1.016.906.258.903)</b>	<b>(1.182.540.396.575)</b>	<b>(1.092.977.563.914)</b>
<b>Laba Kotor</b>	<b>210.436.308.057</b>	<b>355.495.826.544</b>	<b>441.677.826.248</b>	<b>302.831.867.870</b>
<b>Beban usaha</b>	<b>(43.203.873.726)</b>	<b>(58.112.979.635)</b>	<b>(76.984.425.752)</b>	<b>(75.999.819.082)</b>
Beban keuangan	(55.000.000.000)	(46.073.939.000)	(73.631.592.000)	(63.006.500.105)
Beban cadangan kerugian penurunan nilai	(222.237.129)	-	-	-
Keuntungan pembelian diskon	-	-	-	11.620.376.842
Penghasilan (beban) lain-lain	965.181.216	8.053.369.943	9.687.435.941	98.849.505.111
Bagian laba ventura bersama	2.489.490.037	248.073.000	(14.619.741.139)	3.684.448.008
Bebak pajak final	(32.629.190.600)	(36.317.661.588)	(37.994.766.588)	(32.336.512.907)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan Tidak Final</b>	<b>82.835.677.855</b>	<b>223.292.689.264</b>	<b>248.134.736.710</b>	<b>245.643.365.737</b>
<b>Beban (Penghasilan) Pajak</b>				
Pajak Penghasilan Tidak Final	-	-	(807.144.161)	(4.440.755.770)
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>82.835.677.855</b>	<b>223.292.689.264</b>	<b>247.327.592.549</b>	<b>241.202.609.967</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>				
<b>Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi</b>				
Peningkatan Revaluasi Aset Tetap	-	6.075.861.526	26.846.544.730	107.409.267.913
Pengukuran kembali atas kewajiban program imbalan pasti	250.201.046	(109.266.823)	19.970.698	577.531.644
<b>Pos-pos yang Akan Direklasifikasi Kemudian ke Laba Rugi</b>				
	-	-	-	-
Penghasilan Komprehensif Lain Periode Berjalan	250.201.046	5.966.594.703	26.866.515.428	107.986.799.557
<b>LABA KOMPREHENSIF PADA PERIODE BERJALAN</b>	<b>83.085.878.901</b>	<b>229.259.283.967</b>	<b>274.194.107.977</b>	<b>349.189.409.524</b>
<b>LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik Entitas Induk	76.482.077.260	210.543.964.009	249.730.496.165	241.747.831.496
Kepentingan Nonpengendali	6.353.600.595	12.748.725.255	(2.402.903.616)	(545.221.528)
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>	<b>82.835.677.855</b>	<b>223.292.689.264</b>	<b>247.327.592.549</b>	<b>241.202.609.968</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik Entitas Induk	76.729.776.295	216.426.494.062	276.393.007.220	349.667.878.140
Kepentingan Nonpengendali	6.356.102.606	12.832.789.905	(2.198.899.243)	(478.468.615)
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA PERIODE BERJALAN</b>	<b>83.085.878.901</b>	<b>229.259.283.967</b>	<b>274.194.107.977</b>	<b>349.189.409.525</b>
<b>Laba per Saham:</b>				
- Dasar	1,30	3,57	4,24	8,39

\*)Setelah Penyajian Kembali (tidak diaudit)

**Rasio Keuangan Konsolidasian Penting**

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2020	2019*)	2018*)	
<b>Rasio Pertumbuhan <sup>(1)</sup></b>				
Total Aset (%)	-5.18	22,23	15,37	
Total Liabilitas (%)	3.70	30,47	31,49	
Total Ekuitas (%)	-25.90	4,24	-9,00	
Pendapatan Usaha (%)	-6.83	16,36	-48,47	
Laba Rugi Komprehensif (%)	-63.76	-21,48	-30,11	
<b>Rasio Profitabilitas</b>				
Marjin Laba Bruto (%) <sup>(2)</sup>	16.46	27,19	21,70	
Marjin <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>	24.43	27,88	29,58	

Keterangan	30 September	31 Desember	
	2020	2019*)	2018*)
(EBITDA) (%) <sup>(3)</sup>			
Rasio laba tahun berjalan terhadap pendapatan (%) <sup>(4)</sup>	6.48	15,23	17,28
Rasio laba tahun berjalan terhadap total aset (%) <sup>(5)</sup>	0.45	1,4	1,66
Rasio laba tahun berjalan terhadap total ekuitas (%) <sup>(6)</sup>	1.83	5,21	5,30
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio kas (x) <sup>(7)</sup>	0.03	0,08	0,11
Rasio lancar ( <i>Current Ratio</i> ) (x) <sup>(8)</sup>	1.62	1,60	1,67
EBITDA terhadap beban bunga (x) <sup>(9)</sup>	5.68	6,15	6,55
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
Rasio liabilitas terhadap ekuitas (x) <sup>(10)</sup>	3.08	2,73	2,18
Rasio liabilitas terhadap total aset (x) <sup>(11)</sup>	0.75	0,73	0,69
Pinjaman berbunga terhadap ekuitas (x) <sup>(12)</sup>	1.39	1,53	1,20
Pinjaman berbunga terhadap EBITDA (x) (disetahunkan) <sup>(13)</sup>	15.14	15,98	13,17

**Keterangan:**

- (1) Seluruh rasio pertumbuhan dihitung dengan membagi kenaikan (penurunan) saldo akun-akun terkait sebagai berikut: (i) untuk akun-akun laporan posisi keuangan konsolidasian, selisih saldo akun-akun terkait pada periode/tahun yang bersangkutan dengan saldo akun-akun tersebut pada tahun sebelumnya, atau (ii) untuk akun-akun laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian, selisih saldo akun-akun terkait untuk periode/tahun yang bersangkutan dengan saldo akun-akun tersebut pada periode/tahun sebelumnya.
- (2) Dihitung dengan membagi laba bruto dengan pendapatan usaha, masing-masing untuk periode/tahun yang terkait.
- (3) Dihitung dengan membagi EBITDA dengan pendapatan usaha, masing-masing untuk periode/tahun yang terkait.
- (4) Dihitung dengan membagi laba periode berjalan dengan pendapatan usaha, masing-masing untuk periode/tahun yang terkait.
- (5) Dihitung dengan membagi laba periode berjalan dengan jumlah aset, masing-masing untuk periode/tahun yang terkait. Rasio untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada September 2020 tidak dapat diperbandingkan dengan rasio untuk tahun yang berakhir pada Desember 2019 dan 2018.
- (6) Dihitung dengan membagi laba periode berjalan dengan jumlah ekuitas, masing-masing untuk periode/tahun yang terkait. Rasio untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada September 2020 tidak dapat diperbandingkan dengan rasio untuk tahun yang berakhir pada Desember 2019 dan 2018.
- (7) Dihitung dengan membagi jumlah kas dan setara kas dengan jumlah liabilitas jangka pendek, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (8) Dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (9) Dihitung dengan membagi laba sebelum beban penyusutan dan beban keuangan dengan beban keuangan, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (10) Dihitung dengan membagi jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (11) Dihitung dengan membagi jumlah liabilitas dengan jumlah aset, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (12) Dihitung dengan membagi jumlah pinjaman berbunga dengan jumlah ekuitas, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.
- (13) Dihitung dengan membagi jumlah pinjaman berbunga dengan EBITDA yang disetahunkan, masing-masing pada akhir periode/tahun yang terkait.

Perseroan telah memenuhi semua rasio keuangan yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang Perseroan.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting. Data-data keuangan penting berasal dari (i) Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal dan untuk periode – periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada 30 September 2020 dan 30 September 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan, auditor independen yang ditandatangani pada 15 Desember 2020 oleh Restiawan Adimuryanto, SE., MM., CPA, CA, berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI dengan opini tanpa modifikasian untuk semua hal yang material dan (ii) Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal 31 Desember 2018 yang merupakan angka tidak diaudit dan merupakan penyajian kembali laporan keuangan karena Perseroan melakukan penerapan PSAK 72, “Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan” dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020 dan menerapkan aplikasi retrospektif untuk setiap periode Pelaporan sebelumnya yang disajikan, sejalan dengan ketentuan transisi PSAK 72.

## 1. Analisis Keuangan

### Analisis Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian

#### a. Pendapatan Usaha

##### ***Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019***

Pendapatan usaha Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp1.278.665 juta di mana terjadi penurunan sebesar 6,83% atau setara dengan Rp93.737 juta dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp1.372.402 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh kondisi ekonomi yang sedang menurun akibat adanya pandemi dari awal tahun sampai dengan saat ini yang menyebabkan daya serap pasar sedang menurun.

##### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018***

Pendapatan usaha Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp1.624.218 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 16,36% atau setara dengan Rp228.409 juta dibandingkan dengan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.395.809 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penerapan kebijakan akuntansi baru PSAK 72 yang mana pada tahun 2019 penyelesaian fisik bangunan dan serah terima unit lebih banyak dibandingkan tahun sebelumnya.

#### b. Beban Pokok Penjualan

##### ***Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019***

Beban Pokok Penjualan Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp1.068.229 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 5,05% atau setara dengan Rp51.322 juta dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp1.016.906 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan biaya konstruksi pembangunan apartemen.

##### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018***

Beban Pokok Penjualan Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp1.182.540 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 8,19% atau setara dengan Rp89.563 juta dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.092.978 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan yang akan berbanding lurus dengan kenaikan beban pokok penjualan.

#### c. Laba Kotor

##### ***Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019***

Laba Kotor Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp210.436 juta di mana terjadi penurunan sebesar 40,80% atau setara dengan Rp145.060 juta dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp355.495 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya kinerja Perseroan dalam mencatat penjualan akibat adanya pandemi selama 2020.

##### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018***

Laba Kotor Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp441.678 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 45,85% atau setara dengan Rp138.846 juta dibandingkan dengan sebesar Rp302.832 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan yang akan berbanding lurus dengan kenaikan laba kotor.

#### **d. Beban Usaha**

##### ***Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019***

Beban usah Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp43.203 juta di mana terjadi penurunan sebesar 25,66% atau setara dengan Rp14.909 juta dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp58.112 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh strategi dan langkah efisiensi biaya yang dilakukan Perseroan yang memberikan dampak positif terhadap penurunan beban usaha.

##### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018***

Beban usah Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp76.984 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 1,30% atau setara dengan Rp985 juta dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp76.000 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan beban umum dan administrasi yaitu adanya peningkatan pengeluaran untuk keperluan kantor, sewa kendaraan operasional, jasa konsultan dan alat tulis kantor. Beban-belan ini untuk menunjang operasional perusahaan demi mencapai target perusahaan .

#### **e. Laba bersih periode/tahun berjalan**

##### ***Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019***

Laba bersih periode/tahun berjalan Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp82.836 juta di mana terjadi penurunan sebesar 62,90% atau setara dengan Rp140.457 juta dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp223.293 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan, kenaikan biaya konstruksi dan beban bunga Perseroan sehingga secara total akumulasi menyebabkan penurunan laba bersih tahun berjalan di tahun 2020.

##### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018***

Laba bersih periode/tahun berjalan Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp247.328 juta di mana terjadi peningkatan sebesar 2,54% atau setara dengan Rp6.125 juta dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp241.203 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan sehingga secara total akumulasi menyebabkan kenaikan laba bersih tahun berjalan di tahun 2019.

#### **Analisis Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**

##### **Aset**

##### ***Tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan 31 Desember 2019***

Pada tanggal 30 September 2020 total aset Perseroan adalah sebesar Rp18.569.352 juta atau terjadi penurunan sebesar 5,18% atau setara dengan Rp1.015.328 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp19.584.681 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan Piutang dari pengakuan penjualan yang didasari oleh serah terima unit, dan kenaikan Persediaan dan Aset Tetap akibat adanya peningkatan progres fisik bangunan selama 2020.

##### ***Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan 31 Desember 2018***

Pada tanggal 31 Desember 2019 total aset Perseroan adalah sebesar Rp19.584.681 juta atau terjadi peningkatan sebesar 35,15% atau setara dengan Rp5.093.935 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp14.490.746 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan persediaan akibat adanya peningkatan progress fisik bangunan serta adanya kenaikan land bank Perseroan di beberapa wilayah. Land bank tersebut diharapkan akan memberikan kontribusi pertumbuhan Perseroan untuk jangka panjang.

##### **Liabilitas**

##### ***Tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan 31 Desember 2019***

Pada tanggal 30 September 2020 total liabilitas Perseroan adalah sebesar Rp13.958.080 juta atau terjadi peningkatan sebesar 3,70% atau setara dengan Rp498.458 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp13.459.622 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan hutang usaha kepada pihak ketiga dan pencairan obligasi selama 2020.

**Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan 31 Desember 2018**

Pada tanggal 31 Desember 2019 total liabilitas Perseroan adalah sebesar Rp13.459.622 juta atau terjadi peningkatan sebesar 35,40% atau setara dengan Rp3.518.982 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp9.940.640 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan hutang usaha kepada pihak ketiga dan pencairan utang bank dan obligasi selama 2019.

**Ekuitas**

**Tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan 31 Desember 2019**

Pada tanggal 30 September 2020 total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp4.538.742 juta atau terjadi penurunan sebesar 25,90% atau setara dengan Rp1.586.316 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp6.125.058 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh penyesuaian atas Penerapan PSAK terbaru (PSAK 71,72,73) per 1 Januari 2020.

**Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan 31 Desember 2018**

Pada tanggal 31 Desember 2019 total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp6.125.058 juta atau terjadi peningkatan sebesar 34,61% atau setara dengan Rp1.574.952 juta dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp4.550.106 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh Perseroan telah mencatatkan laba di periode 2019.

**KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN**

Kejadian penting yang mempunyai dampak signifikan terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

1. Pada tanggal 8 Oktober 2020, berdasarkan hasil RUPSLB Perseroan ditetapkan:
  - a. mengukuhkan pemberhentian dengan hormat anggota Dewan Komisaris sebagai berikut:
    - i. Tuan Abdul Haris Tatang sebagai Komisaris Utama;
    - ii. Tuan Kelik Wirawan Wahyu Widodo sebagai Komisaris Independen;
    - iii. Tuan Sarwono Oetomo sebagai Komisaris;
  - b. mengukuhkan pemberhentian dengan hormat anggota Direksi sebagai berikut:
    - i. Tuan Taufik Hidayat sebagai Direktur Utama;
    - ii. Tuan Galih Saksono sebagai Direktur Realty;
    - iii. Tuan Nanang Siswanto sebagai Direktur Pengembangan Bisnis dan Human Capital; dan
    - iv. Tuan Mustarno sebagai Direktur Keuangan;
  - c. mengubah nomenklatur jabatan Direksi Perseroan sebagai berikut:

No.	Semula	Menjadi
1.	Direktur Utama	Direktur Utama
2.	Direktur Keuangan	Direktur Keuangan
3.	Direktur Realty	Direktur Operasi 1
4.	Direktur Komersial	Direktur Operasi 2
5.	Direktur Independen merangkap sebagai Direktur Pengembangan Bisnis dan HCM	Direktur Bisdev & HCM

- d. mengangkat nama-nama tersebut di bawah ini sebagai Pengurus Perseroan:
  - i. Tuan Agus Purbianto sebagai Komisaris Utama;
  - ii. Tuan Aryanto Sutadi sebagai Komisaris Independen;
  - iii. Tuan Wahyu Indro W. sebagai Komisaris Independen;
  - iv. Nyonya Sinurlinda Gustina M. sebagai Direktur Utama;
  - v. Tuan Deni Budiman sebagai Direktur Keuangan;
  - vi. Tuan Rudy Harsono sebagai Direktur Operasi 1;
  - vii. Tuan T. Arso Anggoro sebagai Direktur Operasi 2;
  - viii. Tuan Fajar Saiful Bahri sebagai Direktur Bisdev & HCM;
2. Berdasarkan Akta Addendum I Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Medium Term Notes (MTN) X PP Properti Tbk. No. 5 tanggal 6 November 2020, yang dibuat di hadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan mengubah struktur MTN X PT PP Properti Tbk senilai Rp200.000.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:
  - a. jangka waktu dari semula 3 (tiga) tahun menjadi 4 (empat) tahun;
  - b. tanggal jatuh tempo dari semula 16 November 2020 menjadi 15 November 2021;



- c. tingkat bunga MTN dari semula 9,75% menjadi 10,75% untuk kupon tahun ke-4;
  - d. pembayaran kupon semula triwulanan menjadi
    - i. 50% dari tingkat bunga untuk tahun ke-4 dibayar dimuka, pada akhir tahun ke-3, yaitu pada tanggal 16 November 2020
    - ii. 50% dari tingkat bunga untuk tahun ke-4 dibayarkan secara triwulanan.
3. Pada tanggal 20 November 2020, Fitch menarik Peringkat Nasional Jangka Panjang Perseroan dan instrumen – instrumen utang Perseroan yang sebelumnya telah diberikan, yaitu CCC(idn) untuk Peringkat Nasional Jangka Panjang Perseroan dan instrumen – instrumen utang Perseroan.
- a. jangka waktu dari semula 3 (tiga) tahun menjadi 4 (empat) tahun;
  - b. tanggal jatuh tempo dari semula 16 November 2020 menjadi 15 November 2021;
  - c. tingkat bunga MTN dari semula 9,75% menjadi 10,75% untuk kupon tahun ke-4;
  - d. pembayaran kupon semula triwulanan menjadi
    - i. 50% dari tingkat bunga untuk tahun ke-4 dibayar dimuka, pada akhir tahun ke-3, yaitu pada tanggal 16 November 2020
    - ii. 50% dari tingkat bunga untuk tahun ke-4 dibayarkan secara triwulanan.
4. Pada tanggal 20 Januari 2021, Perseroan memperoleh pinjaman pemegang saham (*shareholder loan*) dari PT PP Persero Tbk dengan nilai pinjaman total sejumlah Rp1.600.000.000.000,- (satu triliun enam ratus miliar Rupiah) dengan bunga sebesar 9,5% (sembilan koma lima persen) atau sebesar 0,791% (nol koma tujuh sembilan satu persen) per bulan dan bersifat *non revolving* dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan. Pinjaman ini berdasarkan Perjanjian Pinjam Meminjam No.5100/EXT/PP/DFMR/2020, No.48/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 16 September 2020 jo. Addendum I Perjanjian Pinjam Meminjam No.6852/EXT/PP/DSH/2020, No.58/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 29 Desember 2020 dan Surat PTPP No.004/EXT/PP/DSH/2021 tanggal 20 Januari 2021.

## KETERANGAN TAMBAHAN MENGENAI PERSEROAN

### A. RIWAYAT SINGKAT

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang merupakan hasil pemisahan dari Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk yang telah berdiri sejak tahun 1991 dan berkedudukan di Jakarta Timur. Perseroan didirikan dengan nama "PT PP Properti" sebagaimana termaktub dalam akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 18 tanggal 12 Desember 2013 *juncto* akta Perubahan Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 29 tanggal 17 Desember 2013, yang keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0008265.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 13081, BNRI No. 47 tanggal 13 Juni 2014 ("**Akta Pendirian**").

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan (i) Peraturan No. IX.J.1, (ii) POJK No. 32/2014 dan (iii) POJK No. 33/2014 adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Persetujuan Bersama Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 9 tanggal 6 Februari 2015, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh (i) persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU- 0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015; dan (ii) telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0008148 dan No. AHU-AH.01.03-0008149 tanggal 6 Februari 2015, serta keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 ("**Akta No. 9/2015**") *juncto* akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT PP Properti Tbk No. 2 tanggal 5 Mei 2015 dan telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0929659 tanggal 5 Mei 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-3501114.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 5 Mei 2015.

Perubahan anggaran dasar Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP Properti Tbk. No. 19 tanggal 19 Oktober 2020 dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH No. AHU-AH.01.03-0400886 tanggal 22 Oktober 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0178628.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 Oktober 2020 ("**Akta No. 19/2020**"), yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan POJK No. 15/2020 *juncto* POJK No. 16/2020.

## B. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 19/2020 *juncto* Laporan Kepemilikan Efek Mencapai 5% Atau Lebih Dari Saham Yang Ditempatkan dan Disetor Penuh PT PP Properti Tbk. tanggal 30 November 2020 yang diterbitkan oleh PT BSR Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan sampai dengan saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham (lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Jumlah Modal Dasar</b>	<b>146.112.960.000</b>	<b>3.652.824.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>			
- PT PP (Persero) Tbk.	40.063.119.098	1.001.577.977.450	64,96
- PT Asuransi Jiwasraya (Persero)	5.247.243.770	131.181.094.250	8,51
- PT Asabri (Persero)	3.284.680.836	82.117.020.900	5,33
- Masyarakat	13.080.628.179	327.015.704.475	21,21
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>61.675.671.883</b>	<b>1.541.891.797.075</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>84.437.288.117</b>	<b>2.110.932.202.925</b>	

Kepemilikan saham Perseroan oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jabatan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham		
		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
1. Agus Purbianto	Komisaris Utama	1.450.000	36.250.000	0,00
2. Aryanto Sutadi	Komisaris Independen	11.926.016	298.150.400	0,02
3. Wahyu Indro Widodo	Komisaris Independen	-	-	0,00
4. Sinurlinda Gustina	Direktur Utama	4.403.700	110.092.500	0,01
5. Deni Budiman	Direktur	1.528.100	38.202.500	0,00
6. Fajar Saiful Bahri	Direktur	30.000	750.000	0,00
7. Rudi Harsono	Direktur	1.836.400	45.910.000	0,00
8. T. Arso Anggoro	Direktur	18.988.200	474.705.000	0,03
<b>Jumlah</b>		<b>40.162.416</b>	<b>1.004.060.400</b>	<b>0,06</b>

## C. PENGURUS DAN PENGAWAS

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT PP Properti Tbk No. 20 tanggal 19 Oktober 2020, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakartadan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0400597 tanggal 22 Oktober 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0178105.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 Oktober 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Agus Purbianto  
Komisaris Independen : Aryanto Sutadi  
Komisaris Independen : Wahyu Indro W.

### Direksi

Direktur Utama : Sinurlinda Gustina M.  
Direktur Keuangan : Deni Budiman  
Direktur Operasi 1 : Rudy Harsono  
Direktur Operasi 2 : T. Arso Anggoro  
Direktur Bisdev & HCM : Fajar Saiful Bahri

Tidak terdapat sifat hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan Pemegang Saham Perseroan.

## D. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan melakukan kegiatan usahanya sebagai salah satu divisi PT PP (Persero) Tbk. sejak tahun 1991 dan menjadi sebuah entitas pada tahun 2013. Perseroan merupakan salah satu pengembang properti terkemuka di Indones

ia, mengembangkan berbagai proyek termasuk proyek internal maupun melalui *joint venture* dengan pihak ketiga, baik dengan pihak swasta maupun pihak Badan Usaha Milik Negara (“BUMN”). Perseroan saat ini fokus terhadap pengelolaan portofolio, *Market Development and Penetration*. Perseroan memiliki tiga lini bisnis yaitu, Residensial, Mall & Edutainment serta Hotel. Lini Residensial mengembangkan produk-produk hunian bertingkat dan rumah tapak. Mall & Edutainment yang dikembangkan berada di lokasi *mixed-used* dengan konsep *lifestyle venue*, sedangkan Bisnis Hotel yang dikembangkan di lokasi asset Perseroan dan di kawasan *mixed-used* dengan konsep *city hotel*.

Perseroan memiliki target konsumen yang bervariasi, mulai dari masyarakat yang berpenghasilan rendah sampai kelas atas, yang disesuaikan dengan masing-masing properti yang dikembangkannya. Perseroan memfokuskan pada penawaran properti yang meningkatkan kenyamanan dan kesehatan hidup konsumen, dengan berbagai fasilitas dan inovasi lainnya, dengan konsep “*Beyond Space*”.

Perseroan adalah Perusahaan Anak dari PT PP (Persero) Tbk., perusahaan BUMN yang bergerak di bidang properti, infrastruktur, investasi, *energy, Construction, Engineering Procurement Construction* (“EPC”), pra-cetak dan peralatan. Berdiri pada tahun 1953, PT PP (Persero) Tbk. merupakan salah satu perusahaan konstruksi dan investasi terbesar di Indonesia, berpengalaman dalam konstruksi bangunan bertingkat, pembangkit listrik, jembatan, jalan, sistem irigasi, dan pelabuhan laut di Indonesia. PT PP (Persero) Tbk. telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2010.

Sampai dengan diterbitkannya Informasi Tambahan ini, berikut ini merupakan proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan:

NO	NAMA PROYEK	LOKASI	RENCANA PEMBANGUNAN		LUAS TANAH (M2)	LUAS LANTAI BANGUNAN (M2)	LUAS AREA YANG DIJUAL/DISEWA (APART + RETAIL) (M2)	JUMLAH UNIT (APARTEMEN)
			MULAI	SELESAI				
<b>A PROYEK REALTI</b>								
<b>WILAYAH JABODETABEK</b>								
1	<b>GRAND LAGOON</b>	KAMALA BEKASI						
	a	TOWER EMERALD	2014	2018	8.274	109.395	70.332	1.636
	b	TOWER BARCLAY	2015	2018	12.830	116.007	63.928	1.904
	c	TOWER VICTORIA	2018	2022	3.088	42.127	26.946	1.154
	d	TOWER ISABELA	2018	2021	5.199	16.961	14.636	655
	e	TOWER VERTUE	2023	2026	3.687	28.097	20.251	1.001
2	<b>GUNUNG PUTRI SQUARE</b>	BOGOR						
	a	TOWER PINUS	2015	2017	2.980	27.952	20.873	981
	b	TOWER PALEM	2016	2018	2.821	28.117	21.642	917
	c	RUKO	2017	2020	6.108	5.220	5.220	29
3	<b>THE AYOMA</b>	SERPONG						
	a	TOWER WEST	2017	2020	3.423	36.420	19.121	341
	b	TOWER EAST	2024	2026	3.127	33.493	17.586	313
4	<b>EVENCIO</b>	DEPOK	2017	2020	4.913	59.567	38.452	1.240
5	<b>RIVERVIEW RESIDENCE</b>	JABABEKA						
	a.1	TOWER (MAHAKAM)	2016	2019	1.280	26.532	20.539	935
	a.2	RUKO MAHAKAM	2018	2019		2.964	2.964	39
	a.3	KIOSK MAHAKAM	2017	2019	1.404	1.283	256,51	35
	b.1	TOWER (BENGAWAN)	2022	2024	1.931	31.030	20.696	874
	b.2	RUKO BENGAWAN	2023	2024		2.000	2.000	20
	b.3	KIOSK BENGAWAN	2022	2024	960	1.306	442	45
6	<b>VERDURA</b>	SENTUL						
	a	TOWER EAST	2018	2023	3.333	39.116	22.951	601
7	<b>GREEN PARK TERRACE</b>	CILEGON						
	a	TOWER 1	2018	2021	5.388	42.500	33.498	1.022
8	<b>LOUVIN - JATINANGOR</b>	SUMEDANG						
	a	TOWER 1	2017	2021	4.413	34.072	22.206	770
9	<b>MA-ZHOJI</b>	DEPOK						
	a	TOWER MA	2023	2026	2.148	30.727	19.709	664
	b	TOWER SHOJI	2019	2023	2.505	27.700	15.859	685
<b>WILAYAH JABAR, JATENG &amp; DIY</b>								
1	<b>PAYON AMARTHA</b>	SEMARANG						
	a	AMARTHA RESIDENCE	2015	2021	19.455	6.136	6.136	74
	b	AMARTHA VIEW 1	2016	2020	4.788	33.313	21.408	800
	c	AMARTHA VIEW 2	2022	2024	3.917	34.291	21.646	800

NO	NAMA PROYEK	LOKASI	RENCANA PEMBANGUNAN		LUAS TANAH (M2)	LUAS LANTAI BANGUNAN (M2)	LUAS AREA YANG DIJUAL/DISEWA (APART + RETAIL) (M2)	JUMLAH UNIT (APARTEMEN)
			MULAI	SELESAI				
2	THE ALTON	SEMARANG						
a	TOWER 1		2017	2020	1.425	27.006	15.425	666
b	TOWER 2		2017	2021	1.425	28.151	15.425	665
c	TOWER 3		2017	2023	1.425	27.331	15.979	678
3	TANA BABARSARI	JOGJA						
a	TOWER ABIYASA		2018	2022	2.091	10.568	7.476	293
4	GRAND ANILA	KERTAJATI						
a	TOWER 1		2019	2022	14.573	68.865	40.251	845
5	PURI LEMBANA	BANDUNG	2020	2022	89.890	51.808	51.349	607
<b>WILAYAH JATIM &amp; WIL. TIMUR</b>								
1	APARTEMEN PAVILION PERMATA (APP)	SURABAYA						
a	APP 1		2013	2015	1.865	13.500	8.756	334
b	APP 2		2015	2017	2.385	19.530	13.107	521
2	GRAND LAGOON	SUNGKONO SURABAYA						
a	TOWER VENETIAN		2014	2017	5.700	54.971	31.455	516
b	TOWER CASPIAN		2017	2020	3.619	68.346	40.820	539
c	TOWER ORLIN		2019	2024	7.312	103.567	73.787	1.009
d	TOWER 4 (Hotel)		2022	2025	9.962	30.102	17.674	225
3	GRAND DHARMAHUSADA LAGOON	SURABAYA						
a	TOWER OLIVE		2015	2020	4.687	58.078	35.782	940
b	TOWER QUIVER		2020	2025	4.428	54.709	35.468	859
4	GRAND SHAMAYA	SURABAYA						
a	TOWER AUBREY		2017	2022	3.329	51.074	34.514	409
b	TOWER RISHLEY		2019	2026	3.329	48.711	32.455	382
5	BEGAWAN	MALANG						
a	TOWER 1		2017	2020	10.955	55.384	29.939	959
6	WESTOWN VIEW	SURABAYA						
a	TOWER LA CHIVA		2018	2022	4.363	50.645	31.210	936
b	TOWER SANDBRIDGE		2018	2023	4.430	44.392	32.637	968
7	GRAND SAGARA	SURABAYA						
a	TOWER ADRIATIC		2018	2024	3.494	32.531	21.796	658

  

NO	NAMA PROYEK	LOKASI	RENCANA PEMBANGUNAN		LUAS TANAH (M2)	LUAS LANTAI BANGUNAN (M2)	NLA (M2)
			MULAI	SELESAI			
B	PROYEK KOMERSIAL						
1	KAZA CITY	SURABAYA	2017	2019	7.630	28.838	18.067
2	LAVE BEKASI	BEKASI	2015	2018	17.601	35.404	20.867
3	LAVE SUNGKONO	SURABAYA	2017	2019	5.844	29.198	19.468
4	BALIKPAPAN OCEAN SQUARE (BOS)	BALIKPAPAN	2016	2018	28.000	50.250	31.182

  

NO	NAMA PROYEK	LOKASI	RENCANA PEMBANGUNAN		LUAS TANAH (M2)	LUAS LANTAI BANGUNAN (M2)	JUMLAH KAMAR
			MULAI	SELESAI			
C	PROYEK HOTEL						
1	PARK HOTEL	JAKARTA	2008	2009	3.332	12.723	156
2	PRIME PARK HOTEL	BANDUNG	2011	2012	3.552	12.931	127
3	SWISS-BELHOTEL	BALIKPAPAN	2011	2012	3.163	18.695	233
4	PRIME PARK HOTEL	PEKANBARU	2014	2016	4.964	15.264	151
5	PALM PARK HOTEL	SURABAYA	2017	2019	7.761	10.420	101
6	PRIME PARK HOTEL	LOMBOK - MATARAM	2018	2020	6.100	17.303	164

Keterangan lebih lengkap mengenai Kegiatan Usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VII Informasi Tambahan.

## PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2020 No. 04 tanggal 4 Desember 2020 dan Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021 No. 09 tanggal 22 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Kristanti Suryani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada masyarakat Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021 secara kesanggupan penuh (*full commitment*) dengan jumlah pokok sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah).

Perjanjian tersebut diatas merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan atau perjanjian yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam perjanjian dan setelah itu tidak ada lagi Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian ini.

Susunan dan jumlah porsi serta persentase dari Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi serta Penjamin Emisi Obligasi adalah sebagai berikut:

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi	Total Penjaminan (Rp)	(%)
PT Maybank Kim Eng Sekuritas	300.000.000.000,-	100.00

Pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan atas Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021 adalah PT Maybank Kim Eng Sekuritas. Perseroan dan PT Maybank Kim Eng Sekuritas tidak mempunyai hubungan afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

### Metode Penentuan Harga Obligasi

Tingkat Bunga Obligasi ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan mempertimbangkan beberapa faktor dan parameter, yaitu hasil penawaran awal (*bookbuilding*), kondisi pasar obligasi, *benchmark* kepada Obligasi Pemerintah (sesuai jatuh tempo Obligasi dan *risk premium* (sesuai dengan rating dari Obligasi).

## TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial dan menjaga jarak aman (*social distancing*), maka Perseroan dan Penjamin Emisi Obligasi menetapkan langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian Obligasi Perseroan selama masa Penawaran Umum sebagai berikut:

### 1. Pemesan Yang Berhak

Perorangan Warga Negara Indonesia dan badan usaha atau lembaga Indonesia yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia.

### 2. Pemesanan Pembelian Obligasi

Pemesanan Pembelian Obligasi harus diajukan dengan menggunakan FPPO yang dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Efek, baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy* melalui email, sebagaimana tercantum dalam Bab XIII Informasi Tambahan. Setelah FPPO dilengkapi dan ditandatangani oleh pemesan, scan FPPO tersebut beserta scan bukti identitas wajib disampaikan kembali melalui email dan FPPO asli dikirimkan melalui jasa kurir kepada Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum dalam Bab XIII Informasi Tambahan. Pemesanan yang telah dimasukkan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Penjamin Pelaksana Emisi Efek berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian Obligasi secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

### 3. Jumlah Minimum Pemesanan Obligasi

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

#### 4. Masa Penawaran Umum Obligasi

Masa Penawaran Umum akan dimulai pada tanggal 3 Februari 2021 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 3 Februari 2021 pukul 15.00 WIB.

#### 5. Pendaftaran

Obligasi yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan kepada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Obligasi di KSEI antara Perseroan dengan KSEI ("Perjanjian Tentang Pendaftaran Obligasi di KSEI"). Dengan didaftarkanya Obligasi tersebut di KSEI, maka atas Obligasi ini berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dalam bentuk warkat 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 pada 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 Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi oleh KSEI kepada Pemegang Rekening;
- d. Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPO (kecuali Obligasi yang dimiliki Perseroan dan/atau Anak Perusahaan dan/atau Perusahaan Afiliasi), serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi;
- e. Pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan jumlah pokok Obligasi akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran Bunga Obligasi maupun pelunasan Pokok Obligasi yang ditetapkan Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan Perjanjian Agen Pembayaran. Perseroan melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan Pokok Obligasi berdasarkan data kepemilikan Obligasi yang disampaikan oleh KSEI kepada Perseroan. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang memiliki Obligasi pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi;
- f. Pemegang Obligasi yang menghadiri RUPO adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO, dan wajib memperlihatkan KTUR yang diterbitkan KSEI kepada Wali Amanat;
- g. Seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI dibekukan sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO sampai dengan tanggal berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Amanat atau setelah memperoleh persetujuan dari Wali Amanat, transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada tanggal-tanggal tersebut, ditunda penyelesaiannya sampai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pelaksanaan RUPO;
- h. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan pembelian 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

Sebelum Masa Penawaran Umum ditutup, pemesan Obligasi harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi selama jam kerja dengan mengajukan FPPO kepada Penjamin Emisi Obligasi, baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy* melalui email, sebagaimana tercantum dalam Bab XIII Informasi Tambahan ini.

#### 7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi

Para Penjamin Emisi Obligasi atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Obligasi akan menyerahkan kembali 1 (satu) tembusan dari FPPO yang telah ditandatangani, baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy* melalui email, sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pesanan.

#### 8. Penjatahan Obligasi

Penjatahan akan dilakukan sesuai dengan Peraturan IX.A.7. Tanggal Penjatahan adalah tanggal 3 Februari 2021 dan penjatahan dilakukan pada pukul 16.00 WIB.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Efek dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Efek melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap Penawaran Umum, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Efek yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan sesuai Peraturan IX.A.7.

Penjamin Emisi Obligasi atau Perseroan wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.

Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT Maybank Kim Eng Sekuritas, akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman kepada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan IX.A.7 paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.

## **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 melalui tempat mengajukan pemesanan. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening Penjamin Emisi Obligasi selambat-lambatnya tanggal 4 Februari 2021 (*in good funds*) yang ditujukan pada rekening di bawah ini:

**PT Maybank Kim Eng Sekuritas**

Bank Maybank Indonesia

Cabang Bursa Efek Indonesia

No. 2170417377

Atas nama:

PT Maybank Kim Eng Sekuritas

Jika pembayaran dilakukan dengan cek atau bilyet giro, maka cek atau bilyet giro yang bersangkutan harus dapat diuangkan atau ditunaikan dengan segera selambat-lambatnya tanggal 4 Februari 2021 (*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.

## **10. Distribusi Obligasi Secara Elektronik**

Pada Tanggal Emisi yaitu pada tanggal 4 Februari 2021, Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo Obligasi untuk sejumlah Pokok Obligasi untuk diserahkan kepada KSEI dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi ke dalam Rekening Efek atau Sub Rekening Efek yang berhak sesuai data dalam rekapitulasi instruksi distribusi Obligasi yang akan disampaikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi. Data dalam rekapitulasi instruksi distribusi Obligasi yang diserahkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tersebut semata-mata merupakan tanggung jawab dari Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.

Dalam hal Perseroan terlambat menyerahkan Sertifikat Jumbo Obligasi dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi pada Rekening Efek, maka Perseroan wajib membayar denda sebesar 2% (dua persen) per tahun di atas tingkat bunga Obligasi yang dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan distribusi Obligasi yang seharusnya dikreditkan) dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender atau 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender kepada Pemegang Obligasi.

## **11. Pengembalian Uang Pemesanan Obligasi**

Dalam hal suatu pemesanan Efek ditolak sebagian atau seluruhnya, jika pesanan Obligasi sudah dibayar maka uang pemesanan harus dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sesudah Tanggal Penjatahan.

Jika uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Penjamin Emisi Obligasi atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi maka uang pemesanan tersebut harus dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sesudah Tanggal Penjatahan.

Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar kepada para pemesan denda sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun untuk tiap hari keterlambatan. Denda akan dikenakan sejak hari ke-3 (tiga) setelah berakhirnya Perjanjian Emisi Efek dan dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda), dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Jumlah uang pengembalian pemesanan Obligasi kepada pemesan dan denda tersebut harus dibayar sekaligus secara penuh atas permintaan pertama Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan memberitahukan kepada KSEI, dan KSEI mengembalikan Sertifikat Jumbo Obligasi kepada Emiten sesuai dengan Jumlah Pokok Obligasi yang diterbitkan Emiten.

Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

## 12. Lain-lain

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

## 13. Agen Pembayaran

Agen Pembayaran adalah PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). berkedudukan di Jakarta yang telah ditunjuk sesuai dengan Perjanjian Agen Pembayaran, di mana KSEI berkewajiban membantu melaksanakan pembayaran jumlah pokok dan bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi untuk dan atas nama Perseroan setelah Agen Pembayaran menerima dana tersebut dari Perseroan dengan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian antara Perseroan dan KSEI.

Alamat Agen Pembayaran adalah sebagai berikut:

**PT Kustodian Sentral Efek Indonesia**  
Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I, Lantai 5  
Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 52-53  
Jakarta 12190  
Telepon: (021) 5299 1099  
Faksimili: (021) 5299 1199

## LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG

Konsultan Hukum	:	Tumbuan & Partners
Wali Amanat	:	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.
Notaris	:	Kristanti Suryani, S.H., M.Kn.



**PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN  
FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI**

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, Informasi Tambahan Obligasi dapat diperoleh pada masa Penawaran Umum yaitu 3 Februari 2021 melalui email dan/atau di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi berikut ini:

**PT Maybank Kim Eng Sekuritas**

Sentral Senayan III, Lantai 22  
Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno,  
Jakarta 10270, Indonesia  
Tel.: (021) 8066 8500  
Fax.: (021) 8066 8501

Email: [FixedIncomeUsers@maybank-ke.co.id](mailto:FixedIncomeUsers@maybank-ke.co.id)

**SETIAP CALON INVESTOR DIHIMBAU UNTUK MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI  
PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM INFORMASI TAMBAHAN**