

INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS

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

PT SUMMARECON AGUNG Tbk ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN RINGKAS INI.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG TAHAP KE-3 DARI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN IV YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.



PT SUMMARECON AGUNG TBK

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang *real estate*, yang didukung dan dilakukan melalui 3 (tiga) unit bisnis yaitu pengembangan properti, investasi dan manajemen properti, serta bisnis rekreasi dan *hospitality*

Berkedudukan di Kota Jakarta Timur, Indonesia

Alamat Kantor:

Plaza Summarecon
Jl. Perintis Kemerdekaan No. 42
Jakarta 13210
Telp. (+62 21) 471 4567
Fax. (+62 21) 489 2976
Web : www.summarecon.com
Email : corp_secretary@summarecon.com

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN IV SUMMARECON AGUNG DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP3.000.000.000.000,- (TIGA TRILIUN RUPIAH) ("OBLIGASI BERKELANJUTAN IV")

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan telah menerbitkan :

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV SUMMARECON AGUNG TAHAP I TAHUN 2022

DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR RP448.450.000.000,- (EMPAT RATUS EMPAT PULUH DELAPAN MILIAR EMPAT RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH)

dan

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV SUMMARECON AGUNG TAHAP II TAHUN 2023

DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR RP900.000.000.000,- (SEMBILAN RATUS MILIAR RUPIAH)

Dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan tersebut, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan :

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV SUMMARECON AGUNG TAHAP III TAHUN 2024

DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR RP1.300.000.000.000,- (SATU TRILIUN TIGA RATUS MILIAR RUPIAH) ("OBLIGASI")

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang akan diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini ditawarkan dengan 2 (dua) seri sebagai berikut :

- Seri A : Jumlah Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp329.000.000.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan miliar Rupiah) dengan bunga Obligasi sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 3 (tiga) tahun. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri A pada saat tanggal jatuh tempo.
- Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp971.000.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh satu miliar Rupiah) dengan bunga Obligasi sebesar 9,30% (sembilan koma tiga nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 5 (lima) tahun. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri B pada saat tanggal jatuh tempo.

Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 4 September 2024, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi masing-masing seri Obligasi adalah pada tanggal 4 Juni 2027 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 4 Juni 2029 untuk Obligasi Seri B.

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.

KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAPAT DILIHAT PADA BAB I INFORMASI TAMBAHAN MENGENAI PENAWARAN UMUM.

PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*) OBLIGASI YANG DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR, PELAKSANAAN PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DILAKUKAN MELALUI BURSA EFEK ATAU DI LUAR BURSA EFEK, PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN, PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI (*BUY BACK*) TIDAK DAPAT DILAKUKAN APABILA HAL TERSEBUT MENGAKIBATKAN PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMENUHI KETENTUAN-KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN.

KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAPAT DILIHAT PADA BAB I INFORMASI TAMBAHAN MENGENAI PENAWARAN UMUM.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN RISIKO PERUBAHAN SITUASI EKONOMI DAN DINAMIKA PASAR YANG MANA DAPAT BERPANGKAP KEPADA PERMINTAAN KONSUMEN, KETERSEDIAAN DANA, SUKU BUNGA, DAN INDEKS KEPERCAYAAN KONSUMEN SEHINGGA MEMILIKI DAMPAK NEGATIF TERHADAP KEGIATAN BISNIS, PENDAPATAN, HASIL OPERASI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI YANG 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 ATAS SURAT UTANG JANGKA PANJANG OBLIGASI DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA ("PEFINDO"):

idA+ (*Single A Plus*)

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

OBLIGASI INI AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI")

Penjamin Pelaksana Emisi dan Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap Penawaran Umum Obligasi Perseroan

PENJAMIN PELAKSANA EMISI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI:

INDOPREMIER

PT INDO PREMIER SEKURITAS

BNI
Sekuritas

PT BNI SEKURITAS

WALI AMANAT:

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 13 Mei 2024

JADWAL

Tanggal Efektif	:	30 Juni 2022
Masa Penawaran Umum	:	27-30 Mei 2024
Tanggal Penjatahan	:	31 Mei 2024
Tanggal Pengembalian Uang Pemesan	:	4 Juni 2024
Tanggal Distribusi Obligasi secara Elektronik ("Tanggal Emisi")	:	4 Juni 2024
Tanggal Pencatatan Pada BEI	:	5 Juni 2024

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Nama Obligasi

Obligasi Berkelanjutan IV Summarecon Agung Tahap III Tahun 2024.

Jenis Obligasi

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening 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 atau Pemegang Rekening.

Harga Penawaran

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi.

Jumlah Pokok Obligasi, Bunga Obligasi dan Jatuh Tempo Obligasi

Jumlah seluruh nilai Pokok Obligasi yang akan dikeluarkan berjumlah sebesar Rp1.300.000.000.000,- (satu triliun tiga ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp329.000.000.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan miliar Rupiah) dengan bunga Obligasi sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 3 (tiga) tahun. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri A pada saat tanggal jatuh tempo.
- Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp971.000.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh satu miliar Rupiah) dengan bunga Obligasi sebesar 9,30% (sembilan koma tiga nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 5 (lima) tahun. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri B pada saat tanggal jatuh tempo.

Jumlah Pokok Obligasi dapat berkurang sehubungan dengan pelunasan Pokok Obligasi dari masing-masing Seri Obligasi dan/atau pelaksanaan pembelian kembali sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi mengenai Syarat-Syarat Obligasi.

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.

Sifat dan besarnya tingkat Bunga Obligasi adalah tingkat bunga tetap. Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan terhitung sejak Tanggal Emisi sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Dalam hal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi jatuh pada hari yang bukan Hari Bursa, maka Bunga Obligasi dibayar pada Hari Bursa sesudahnya tanpa dikenakan Denda.

Bunga Obligasi terakhir sekaligus dengan Pelunasan Pokok Obligasi akan dibayarkan pada tanggal 4 Juni 2027 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 4 Juni 2029 untuk Obligasi Seri B. Jadwal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dari masing-masing Seri Obligasi secara detail adalah sebagai berikut :

Jadwal pembayaran Pokok dan Bunga untuk masing-masing Seri Obligasi adalah sebagaimana tercantum dalam tabel di bawah ini:

Bunga Ke-	Seri A	Seri B
1	4 September 2024	4 September 2024
2	4 Desember 2024	4 Desember 2024
3	4 Maret 2025	4 Maret 2025
4	4 Juni 2025	4 Juni 2025
5	4 September 2025	4 September 2025
6	4 Desember 2025	4 Desember 2025
7	4 Maret 2026	4 Maret 2026
8	4 Juni 2026	4 Juni 2026
9	4 September 2026	4 September 2026
10	4 Desember 2026	4 Desember 2026
11	4 Maret 2027	4 Maret 2027
12	4 Juni 2027	4 Juni 2027
13		4 September 2027
14		4 Desember 2027
15		4 Maret 2028
16		4 Juni 2028
17		4 September 2028
18		4 Desember 2028
19		4 Maret 2029
20		4 Juni 2029

Satuan Pemindahbukuan dan Jumlah Minimum Pemesanan

Satuan Pemindahbukuan sebesar Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya..

Satuan Perdagangan Obligasi

Satuan Perdagangan Obligasi di Bursa Efek dilakukan dengan nilai sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

Perhitungan Bunga

Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal dari Pokok Obligasi yang terutang yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat dari tanggal emisi 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 Obligasi

1. 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.
2. 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.
3. Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran.
4. 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.

Tata Cara Pembayaran Pokok Obligasi

1. Obligasi harus dilunasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.
2. Pembayaran Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran.
3. 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

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 dikemudian 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan.

Hak Senioritas Atas Hutang

Pemegang Obligasi tidak mempunyai hak untuk didahulukan dan hak Pemegang Obligasi adalah paripassu 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, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan.

Penyisihan Dana Pelunasan Pokok Obligasi (*Sinking Fund*)

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana pelunasan Pokok Obligasi dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Emisi sesuai dengan rencana penggunaan dana penerbitan Obligasi.

Pembelian Kembali Obligasi (*Buy Back*)

Perseroan dapat melakukan pembelian kembali Obligasi (*buy back*) yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar. Pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Hak-Hak Pemegang Obligasi

1. Menerima pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, dan/atau Denda (jika ada) dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan Tanggal Pelunasan Pokok 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.
2. Pemegang Obligasi yang berhak mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi setelah tanggal penentuan pihak yang berhak memperoleh Bunga Obligasi, maka pihak yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan.
3. Bila terjadi kelalaian dalam pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi paling lambat 1 (satu) Hari Bursa setelah lewat Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi, maka Pemegang Obligasi berhak untuk menerima pembayaran Denda sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi dari atas jumlah yang terutang yang harus disetor/dibayar Perseroan, yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang telah lewat sampai dengan pelunasan atau pembayaran jumlah yang wajib dibayar Perseroan dilaksanakan. Untuk menghitung Denda dilakukan perhitungan hari yang terlewat yaitu 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.
4. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi (tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasi Perseroan, kecuali Obligasi yang dimiliki oleh Perusahaan Afiliasi Negara Republik Indonesia) berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan memuat agenda yang diminta dengan melampirkan fotokopi KTUR dari KSEI yang diperoleh melalui Pemegang Rekening dan memperlihatkan asli KTUR kepada Wali Amanat, dengan ketentuan terhitung sejak diterbitkannya KTUR, Obligasi akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Obligasi oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.

5. Melalui keputusan RUPO, Pemegang Obligasi antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut :
 - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Obligasi mengenai perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan dan/atau ketentuan lain dalam Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi.
 - b. menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat, memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat atau untuk mengambil tindakan tertentu, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi serta akibat-akibatnya atau untuk memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian.
 - c. memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan-ketentuan Perjanjian Perwalianamanatan; atau
 - d. mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwalianamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi atau berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pembatasan Dan Kewajiban-Kewajiban Perseroan

Sebelum dilunasinya semua Jumlah Terutang atau pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perseroan sehubungan dengan penerbitan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikatkan diri terhadap pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban, antara lain membayar atau membuat atau distribusi pembayaran lain pada tahun buku Perseroan selama Perseroan lalai dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwalianamanatan dan Pengakuan Utang, kecuali pembayaran yang dilakukan dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari Perseroan. Perseroan juga berkewajiban untuk memenuhi kewajiban keuangan berdasarkan laporan keuangan konsolidasi tahunan yang telah diaudit oleh kantor akuntan publik yang terdaftar di OJK, yang diserahkan kepada Wali Amanat, dengan ketentuan kondisi keuangan yaitu rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1 (tiga berbanding satu) serta memelihara perbandingan EBITDA (*Earning Before Interest, Tax, Depreciation, and Amortization*) terhadap beban bunga bersih tidak kurang dari 1,5 : 1 (satu koma lima berbanding satu).

Hasil Pemeringkatan Obligasi

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk dan Peraturan OJK No. 49/POJK.04/2020 tanggal 3 Desember 2020 tentang Pemeringkatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk, dalam rangka penerbitan Obligasi Berkelanjutan II, Perseroan telah memperoleh hasil pemeringkatan dari Pefindo.

Berdasarkan Surat Pefindo No.RC-4477/PEF-DIR/IV/2024 tanggal 5 April 2024 perihal Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan IV Summarecon Agung Tahun 2022 periode 5 April 2024 sampai dengan 1 April 2025, dan telah memperoleh penegasan pemeringkatan dari Pefindo berkaitan dengan penerbitan Obligasi ini, sesuai dengan Surat No.RTG-104/PEF-DIR/IV/2024 tanggal 22 April 2024 perihal Surat Keterangan Peringkat atas Obligasi Berkelanjutan IV Summarecon Agung Tahap III Tahun 2024 yang diterbitkan melalui rencana Penawaran Umum Berkelanjutan (PUB), dengan peringkat :

idA+ (single A Plus)

Perseroan dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Pefindo, sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas Obligasi tersebut belum lunas, sebagaimana diatur dalam POJK No. 49/2020

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi, seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk sebagai berikut:

- Sebesar Rp606.239.006 ribu akan digunakan untuk peningkatan penyertaan modal oleh Perseroan pada SMPD yang akan menyebabkan Perseroan akan tetap memiliki 99,99% kepemilikan saham dalam SMPD.
- Sebesar Rp200.000.000 ribu untuk mendanai seluruh kewajiban Perseroan dalam rencana pelunasan seluruh pokok Obligasi Berkelanjutan III Tahap II Tahun 2019 (“Obligasi Berkelanjutan III Tahap II”) Seri B yang akan jatuh tempo pada tanggal 15 Oktober 2024.
- Sebesar Rp486.629.077 ribu untuk modal kerja Perseroan yang akan dipergunakan untuk kegiatan operasional seperti biaya pemasaran, dan/atau biaya umum dan administrasi, dan/atau biaya pembangunan dan pengembangan hunian, bangunan komersial dan kavling beserta sarana dan prasarana penunjangnya di daerah Summarecon Kelapa Gading dan Summarecon Bekasi, dan/atau biaya operasional pusat perbelanjaan Summarecon Mall Kelapa Gading yang saat ini dikelola oleh Perseroan.

Rincian mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Informasi Tambahan.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan atau dihitung berdasarkan (i) laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Maret 2024 serta untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023; dan (ii) laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, yang telah disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Maret 2024 serta untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023 tidak diaudit dan tidak direviu.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 telah diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja, auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, ditandatangani oleh Benyanto Suherman (registrasi Akuntan Publik No. AP.0685) pada tanggal 15 Maret 2024 dengan opini tanpa modifikasi.

1. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

	31 Maret	31 Desember	
	2024 ⁽¹⁾	2023	2022
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	3.388.257.195	3.292.876.722	3.142.557.829
Piutang usaha - neto			
Pihak - pihak berelasi	11.161.853	10.987.794	6.833.267
Pihak ketiga	258.388.307	224.924.696	287.037.323
Piutang lain-lain	10.969.474	11.557.716	14.078.687
Piutang pihak-pihak berelasi non - usaha	67.132.449	76.803.837	68.210.730
Persediaan	10.747.720.658	10.906.023.115	9.959.605.756
Pajak dibayar dimuka	692.258.686	658.069.529	499.989.083
Biaya dibayar dimuka	83.058.468	79.092.018	35.419.560
Uang muka	283.628.708	288.217.150	272.920.480
Aset keuangan lancar lainnya	13.676.167	13.676.167	3.967.874
Total Aset Lancar	15.556.251.965	15.562.228.744	14.290.620.589
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang usaha - neto pihak ketiga	26.213.202	20.720.305	63.573.772
Piutang lain-lain	1.644.336	1.644.336	3.482.717
Piutang pihak berelasi non - usaha	81.605.312	80.605.312	64.105.312
Tanah yang belum dikembangkan	7.370.545.760	7.271.408.449	6.760.372.934
Investasi pada entitas asosiasi	95.518.321	90.901.245	82.193.562
Uang muka	1.676.978.722	1.268.638.960	1.005.092.604
Aset tetap - neto	451.100.588	442.052.669	370.444.862
Properti investasi - neto	5.568.313.437	5.405.429.186	4.574.318.047
Aset pajak tangguhan	2.778.732	2.778.732	3.003.786
Aset keuangan tidak lancar lainnya	924.296.386	943.383.690	1.142.618.290
Aset tidak lancar lainnya	79.323.282	78.583.458	73.748.403
Total Aset Tidak Lancar	16.278.318.078	15.606.146.342	14.142.954.289
TOTAL ASET	31.834.570.043	31.168.375.086	28.433.574.878
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	3.433.953.142	2.766.358.063	2.018.402.804
Utang usaha kepada pihak ketiga	85.870.744	91.416.182	87.415.278
Utang lain-lain	217.058.479	237.673.275	215.403.538
Utang pihak berelasi non - usaha	120.000	-	84.837
Beban akrual	907.926.849	1.082.317.680	1.104.003.642
Utang pajak	70.776.893	70.991.274	75.642.434
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	33.777.852	37.660.504	30.259.044
Liabilitas kontrak			
Pihak-pihak berelasi	24.002.111	24.002.111	3.517.197
Pihak ketiga	6.021.306.821	5.764.628.821	4.784.677.001
Uang jaminan yang diterima			
Pihak-pihak berelasi	225.559	223.650	225.461
Pihak ketiga	172.605.384	171.465.451	155.865.067
Pendapatan diterima dimuka			
Pihak-pihak berelasi	6.490.052	6.489.177	4.358.314

(dalam ribuan Rupiah)

	31 Maret	31 Desember	
	2024 ⁽¹⁾	2023	2022
Pihak ketiga	568.745.728	540.060.992	414.865.161
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun - neto :			
Utang bank dan lembaga pembiayaan	885.237.196	792.522.374	606.419.941
Utang Obligasi	199.833.096	199.763.272	-
Liabilitas sewa	639.349	141.432	134.657
Total Liabilitas Jangka Pendek	12.628.569.255	11.785.714.258	9.501.274.376
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun - neto :			
Utang bank dan lembaga pembiayaan	1.904.480.043	2.100.013.265	2.641.615.495
Utang obligasi	1.339.716.236	1.339.147.226	642.407.115
Liabilitas sewa	7.972.990	5.400.704	5.542.135
Utang lain-lain	20.385.339	20.664.417	12.322.868
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	148.080.249	153.753.669	122.064.645
Liabilitas kontrak			
Pihak berelasi	-	-	3.291.059
Pihak ketiga	2.665.408.601	3.113.239.492	3.469.619.022
Uang jaminan yang diterima			
Pihak-pihak berelasi	7.973.320	8.106.553	7.564.329
Pihak ketiga	141.897.951	126.313.687	104.619.448
Pendapatan diterima dimuka			
Pihak berelasi	21.960.938	23.559.375	12.000.000
Pihak ketiga	206.624.385	174.829.540	143.228.062
Liabilitas pajak tangguhan	14.571.028	14.571.028	17.985.817
Total Liabilitas Jangka Panjang	6.479.071.080	7.079.598.956	7.182.259.995
Total Liabilitas	19.107.640.335	18.865.313.214	16.683.534.371
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk Modal saham			
Modal dasar - 25.000.000.000 Saham dengan nominal Rp100 per saham (satuan penuh)			
Modal ditempatkan dan disetor Penuh - 16.508.568.358 saham	1.650.856.837	1.650.856.837	1.650.856.837
Tambahan modal disetor	1.307.203.212	1.307.203.212	1.307.203.212
Selisih transaksi dengan kepentingan non - pengendali	(1.665.128)	(1.665.128)	(1.665.128)
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya - cadangan umum	133.502.000	133.502.000	125.685.442
Belum ditentukan penggunaannya	7.176.183.171	6.736.913.055	6.115.325.627
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	10.266.080.092	9.826.809.976	9.197.405.990
Kepentingan non pengendali	2.460.849.616	2.476.251.896	2.552.634.517
Total Ekuitas	12.726.929.708	12.303.061.872	11.750.040.507
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	31.834.570.043	31.168.375.086	28.433.574.878

2. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

	31 Maret		31 Desember	
	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2023	2022
PENDAPATAN NETO	2.133.692.132	1.499.335.365	6.658.782.663	5.719.396.239
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(1.033.699.394)	(725.861.149)	(3.299.254.706)	(2.719.633.676)
LABA KOTOR	1.099.992.738	773.474.216	3.359.527.957	2.999.762.563
Beban penjualan	(106.841.572)	(91.253.460)	(420.767.084)	(321.561.647)
Beban umum dan administrasi	(276.538.497)	(211.540.814)	(1.038.706.737)	(952.346.646)
Penghasilan operasi lain	1.907.078	1.672.401	18.349.775	16.378.272
Beban operasi lain	(357.682)	(124.020)	(6.731.515)	(33.814.951)
LABA USAHA	718.162.065	472.228.323	1.911.672.396	1.708.417.591
Pendapatan keuangan	50.445.271	49.114.699	180.737.086	157.232.512
Biaya keuangan	(240.084.069)	(173.472.620)	(756.960.765)	(857.100.188)
Laba pada ekuitas entitas asosiasi	4.617.076	2.286.887	9.955.683	9.306.372
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	533.140.343	350.157.289	1.345.404.400	1.017.856.287
Beban Pajak Final	(87.174.534)	(65.816.124)	(287.212.856)	(243.206.925)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	445.965.809	284.341.165	1.058.191.544	774.649.362
Manfaat (Beban) Pajak				
Penghasilan - Neto	(299.802)	(469.628)	(499.537)	(2.905.862)
LABA TAHUN BERJALAN	445.666.007	283.871.537	1.057.692.007	771.743.500
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya :				
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lainnya	(2.121.488)	2.857.469	(20.977.212)	9.980.382
Pajak tangguhan terkait	-	-	(28.818)	(68.168)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	443.544.519	286.729.006	1.036.685.977	781.655.714
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik Entitas Induk	441.391.604	271.717.153	765.969.994	625.377.316
Keentingan Non pengendali	4.274.403	12.154.384	291.722.013	146.366.184
TOTAL	445.666.007	283.871.537	1.057.692.007	771.743.500
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik Entitas Induk	439.270.116	274.574.622	744.963.964	635.289.530
Keentingan non pengendali	4.274.403	12.154.384	291.722.013	146.366.184
TOTAL	443.544.519	286.729.006	1.036.685.977	781.655.714

(dalam ribuan Rupiah)

	31 Maret		31 Desember	
	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2023	2022
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN PEMILIK ENTITAS INDUK (satuan penuh)	26,74	16,46	46,40	37,88
DIVIDEN PER SAHAM (Rupiah/saham)	-	-	7	6

3. Rasio-Rasio Penting

	31 Maret	31 Desember	
	2024	2023	2022
Rasio Profitabilitas			
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Total Aset	1,40%	3,39%	2,71%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	3,50%	8,60%	6,57%
Rasio Laba (rugi) Tahun Berjalan Terhadap Pendapatan	20,89%	15,88%	13,49%
Rasio Laba (rugi) Usaha Terhadap Pendapatan	33,66%	28,71%	29,87%
Rasio Laba (rugi) Kotor Terhadap Pendapatan	51,55%	50,45%	52,45%
Rasio Pertumbuhan Pendapatan Netto	42,31%	16,42%	2,72%
Rasio Likuiditas			
Rasio Lancar	1,23x	1,32x	1,50x
Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Aset	0,60x	0,61x	0,59x
Rasio Total Kewajiban Terhadap Ekuitas	1,50x	1,53x	1,42x
Rasio Modal Sendiri Terhadap Total Aset	9,29%	9,49%	10,40%
Rasio Interest Coverage Ratio (ISCR) ⁽²⁾	7,77x	5,90x	4,55x
Rasio Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ⁽³⁾	0,09x	0,26x	0,29x
Rasio Interest Bearing Debt/Total Ekuitas	0,61x	0,59x	0,50x
Rasio EBITDA to Interest Expenses Ratio	8,66x	6,73x	5,26x
EBITDA ⁽⁴⁾	Rp799.466.792	Rp2.161.050.434	Rp1.950.220.213
Rasio Aktivitas			
Periode Penagihan	76 Hari	26 Hari	30 Hari
Perputaran Aset	0,07x	0,21x	0,20x
Perputaran Persediaan	1.852 Hari	572 Hari	613 Hari
Perputaran Pembayaran Utang	30 Hari	10 Hari	12 Hari
Working Capital Cycle	219 Hari	221 Hari	214 Hari

(1) Dibandingkan dengan periode yang sama 31 Maret 2023

(2) $ISCR = (EBIT/net\ interest\ expense)$ (3) $DSCR = (EBIT/total\ debit)$ (4) $EBITDA\ to\ interest\ Expense\ Ratio = EBITDA\ (Earning\ before\ net\ interest\ expenses,\ final\ tax\ and\ income\ tax\ expenses,\ depreciation\ and\ amortization) / (Net\ interest\ expense + capitalized\ interest)$.

Pada tanggal 31 Maret 2024, Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang dipersyaratkan.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Maret 2024 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sampai dengan tanggal Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Riwayat Singkat Perseroan

Sejak Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan IV Tahap II sampai dengan tanggal Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan terhadap Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT Summarecon Agung Tbk. No.31 tertanggal 15 Juni 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 6 Juli 2023 dengan No.AHU-AH.01.03-0087830 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0126361.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 6 Juli 2023, mengenai perubahan perubahan Pasal 21 Anggaran Dasar Perseroan tentang Rencana Kerja, Tahun Buku dan Laporan Tahunan.

Perubahan-perubahan terhadap Anggaran Dasar Perseroan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Pengurusan dan Pengawasan

Pada tanggal Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT Summarecon Agung Tbk No.30 tertanggal 15 Juni 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 6 Juli 2023 dengan No.AHU-AH.01.09-0135188 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0126331.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 6 Juli 2023, adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Soetjipto Nagaria
Komisaris	:	Harto Djojo Nagaria
Komisaris	:	Hendri Rahardja
Komisaris Independen	:	Drs. H. Edi Darnadi, M.M.
Komisaris Independen	:	Lexy Arie Tumiwa
Komisaris Independen	:	Ir. Ge Lilies Yamin

Direksi

Direktur Utama	:	Ir. Adrianto Pitojo Adi
Direktur	:	Liliawati Rahardjo
Direktur	:	Soegianto Nagaria
Direktur	:	Herman Nagaria
Direktur	:	Lydia Tjio
Direktur	:	Ir. Sharif Benyamin
Direktur	:	Nanik Widjaja
Direktur	:	Jason Lim

Para Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tersebut diatas telah diangkat secara sah berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan Perseroan telah menyesuaikan ketentuan terkait Direksi dan Komisaris dalam anggaran dasar Perseroan dengan ketentuan Peraturan OJK No. 33/2014.

Kegiatan Usaha

Perseroan merupakan salah satu pengembang properti terkemuka dengan rekam jejak yang mapan dan terpercaya di Indonesia khususnya dalam pengembangan kota terpadu atau lebih dikenal dengan kota terpadu '*township*'. Perseroan memiliki tiga bisnis utama, yaitu pengembangan properti yang menghasilkan pendapatan dari penjualan produk-produk properti seperti rumah, apartemen, kavling, bangunan komersial dan *office space*. Investasi dan manajemen properti yang memberikan pendapatan berulang dari penyewaan ruang ritel dan area komersil, serta unit bisnis rekreasi & *hospitality* yang turut memperkuat pendapatan berulang khususnya melalui bisnis perhotelan, yang dilakukan secara selektif.

Prospek Usaha

Indonesia memasuki tahun 2024 dengan sudah melewati masa pandemi terburuk. Namun, ketidakpastian geopolitik akibat meningkatnya ketegangan yang disebabkan oleh konflik di Ukraina dan Palestina, meningkatnya konflik perdagangan antara AS dan China, serta kenaikan tajam suku bunga untuk mengekang peningkatan inflasi menciptakan kekhawatiran akan terjadinya resesi global. Meskipun demikian, Indonesia masih relatif terlindung dari tantangan global, diperkuat oleh belanja swasta dan konsumsi domestik, kuatnya ekspor komoditas primer dan produk manufaktur, serta investasi pembangunan. Pertumbuhan PDB pada tahun 2024 diperkirakan akan lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan PDB pada tahun 2023, yaitu sebesar 5,30% hingga 5,70% seiring dengan berakhirnya Pemilu nasional yang memberikan kepastian politik dan stabilitas terhadap lingkungan sosial-ekonomi negara. Bank Indonesia kemungkinan akan mempertahankan suku bunga kebijakan pada angka 6,00% untuk beberapa waktu, konsisten dengan sikap pro-stabilitasnya, dan bahkan mungkin menurunkan suku bunga jika inflasi tetap terkendali dan nilai tukar menguat. Bank Indonesia juga mungkin akan memperluas operasi moneter nya agar lebih pro-pasar, menarik aliran masuk portofolio, dan memastikan insentif likuiditas bagi bank-bank untuk memberikan lebih banyak pinjaman.

Perseroan akan terus fokus pada penguatan kompetensi inti kami dan mengembangkan kemampuan baru untuk memperluas arus pendapatan kami. Perseroan akan terus mengembangkan properti di 8 kota terpadu yang ada, tetapi dapat memperluasnya di luar area tersebut jika ada peluang.

Pada kuartal ke-3 tahun 2023, pasar properti sangat terdampak oleh euforia pemilu Indonesia pada bulan Februari 2024. Permintaan pasar terhadap properti baru masih lemah dan kami harus menunda beberapa peluncuran produk. Oleh karena itu, kami hanya dapat memperoleh pra-penjualan sebesar Rp4,52 triliun dibandingkan target

kami sebesar Rp5,0 triliun pada tahun ini. Pra-penjualan properti berasal dari 8 kota terpadu dengan kontribusi besar dari Serpong (26%), Bogor (24%), Bekasi (19%), dan Crown Gading (17%).

Penjualan rumah masih mendominasi sebesar 68% dari total nilai pra-penjualan dengan harga jual masing-masing berkisar Rp1,60 miliar hingga Rp4,25 miliar, dengan harga rata-rata Rp2,32 miliar. Pra-penjualan toko komersial dan penjualan tanah masing-masing menyumbang 21% dan 6% dari total pra-penjualan. Permintaan apartemen masih tertahan terhitung hanya 4% dari total pra-penjualan karena masih ada persediaan apartemen di pasar properti.

Perseroan mempertahankan target pra-penjualan sebesar Rp5,0 triliun untuk tahun 2024 dengan penjualan properti di 8 kota terpadu yang sudah ada dan adanya rencana pembukaan kota terpadu baru di daerah Tangerang pada akhir 2024. Penjualan rumah tapak masih menjadi produk yang paling tangguh dengan 63% dari total target pra-penjualan properti.

PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang namanya tercantum dibawah ini, untuk dan atas nama Perseroan, menyetujui untuk menawarkan Obligasi kepada Masyarakat dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli sisa Obligasi yang tidak habis terjual dengan harga penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum sebesar bagian penjaminannya.

Susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari penjaminan emisi dalam Penawaran Umum Obligasi ini adalah sebagai berikut:

(dalam miliaran Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

No.	Nama	Seri A (3 tahun)	Seri B (5 tahun)	Porsi Penjaminan	
		8,25%	9,30%	Total	%
1.	PT Indo Premier Sekuritas	151	629	780	60,0%
2.	PT BNI Sekuritas	178	342	520	40,0%
	TOTAL	329	971	1.300	100,00%

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi dan Penjamin Emisi Obligasi yang turut dalam Penawaran Umum Obligasi ini telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum ("Peraturan No. IX.A.7"). Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum Obligasi ini adalah PT BNI Sekuritas.

Penjamin Pelaksana Emisi dan Penjamin Emisi Obligasi dalam Penawaran Umum Obligasi ini bukan merupakan pihak yang memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan Afiliasi dalam UU No. 4/2023.

TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

1. PENDAFTARAN OBLIGASI KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Obligasi yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI yang ditandatangani Perseroan dengan KSEI. Dengan didaftarkan Obligasi tersebut di KSEI, maka atas Obligasi yang ditawarkan melalui ketentuan sebagai berikut :

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dalam bentuk sertifikat atau 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. 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;
- b. Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening;
- c. Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPO serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi;
- d. 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 dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi yang dibayarkan pada periode pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan adalah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Obligasi pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Hak untuk menghadiri RUPO dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan memperhatikan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. KSEI akan membekukan seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 4 (empat) Hari Kerja atau sesuai dengan ketentuan KSEI sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO hingga berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat;
- f. 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.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Perorangan Warga Negara Indonesia dan perorangan Warga Negara Asing di manapun mereka bertempat tinggal, serta badan usaha atau lembaga Indonesia ataupun asing di manapun mereka berkedudukan yang berhak membeli Obligasi sesuai dengan ketentuan-ketentuan yurisdiksi setempat.

3. 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 pada Bab XI dalam Informasi Tambahan dengan judul “Penyebarluasan Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi”, baik dalam bentuk fisik (*hardcopy*) maupun bentuk elektronik (*softcopy*) melalui email. Setelah FPPO diisi dengan lengkap dan ditandatangani oleh pemesan, scan FPPO tersebut wajib disampaikan kembali, baik dalam bentuk fisik (*hardcopy*) maupun bentuk elektronik (*softcopy*) melalui email, kepada Penjamin Emisi Obligasi di mana pemesan memperoleh Informasi Tambahan dan FPPO. 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.

4. JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

5. MASA PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Masa Penawaran Umum Obligasi dilakukan pada tanggal 27-30 Mei 2024 sejak pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

6. TEMPAT PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Selama Masa Penawaran Umum Obligasi, pemesan harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi dengan mengajukan FPPO selama jam kerja yang umum berlaku kepada Penjamin Emisi Obligasi, sebagaimana dimuat pada Bab XI dalam Informasi Tambahan dengan Judul “Penyebarluasan Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi,” melalui email.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN OBLIGASI

Penjamin Emisi Obligasi yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Obligasi akan menyerahkan kembali kepada pemesan 1 (satu) tembusan FPPO yang telah ditandatanganinya, dalam bentuk fisik (*hardcopy*) maupun bentuk elektronik (*softcopy*) melalui email, sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

8. PENJATAHAN OBLIGASI

Penjataan akan dilakukan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7. Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan, maka penjataan akan ditentukan oleh kebijaksanaan masing-masing Penjamin Emisi Obligasi sesuai Bagian Penjaminan. Tanggal Penjataan adalah tanggal 31 Mei 2024.

Setiap pihak dilarang baik langsung maupun tidak langsung untuk mengajukan lebih dari satu pemesanan Obligasi untuk Penawaran Umum Obligasi ini. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Obligasi dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan Obligasi melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk Penawaran Umum Obligasi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjataan Manajer Penjataan

hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Obligasi yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum Obligasi kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Manajer Penjatahan, dalam hal ini PT BNI Sekuritas, akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum Obligasi.

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 para Penjamin Emisi Obligasi di bawah ini selambat-lambatnya pada tanggal 3 Juni 2024 (*in good funds*) :

PT Indo Premier Sekuritas
Bank Permata
Cabang Sudirman Jakarta
No. Rekening : 0701254635
a.n. PT Indo Premier Sekuritas

PT BNI Sekuritas
Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Cabang Mega Kuningan
No. Rekening : 014-003-4143
a.n. PT BNI Sekuritas

Semua biaya atau provisi bank ataupun biaya transfer merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

10. DISTRIBUSI OBLIGASI SECARA ELEKTRONIK

Distribusi Obligasi secara elektronik akan dilakukan pada tanggal 4 Juni 2024. 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 dan KSEI. 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 pembayaran yang telah dilakukan Penjamin Emisi Obligasi menurut Bagian Penjaminan. 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. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN OBLIGASI

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan, dalam hal pemesanan Obligasi ditolak sebagian atau seluruhnya akibat dari pelaksanaan penjatahan, dan uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi dan belum dibayarkan kepada Perseroan, maka masing-masing Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada para pemesan Obligasi paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sesudah Tanggal Penjatahan. Pengembalian uang kepada pemesan akan dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke

rekening atas nama pemesan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi dimana pemesan melakukan pembayaran. Dalam hal pencatatan Obligasi di Bursa Efek tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak terpenuhi, penawaran atas Obligasi batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi wajib dikembalikan kepada para pemesan Obligasi oleh Perseroan melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum Obligasi.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian yang pemesanan kepada pemesan Obligasi, sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, wajib membayar kepada para pemesan Obligasi untuk tiap hari keterlambatan denda sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi masing-masing seri Obligasi dari jumlah dana yang terlambat dibayar, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Apabila pengembalian atas pembayaran pemesanan telah dipenuhi kepada para pemesan dengan cara transfer melalui rekening para pemesan dalam waktu paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan Penawaran Umum Obligasi, maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Penjamin Emisi Obligasi tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Informasi Tambahan dan FPPO dapat diperoleh selama Masa Penawaran Umum Obligasi, yaitu tanggal 27 – 30 Mei 2024 sejak pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB, pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi berikut ini melalui email:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI

PT Indo Premier Sekuritas

Pacific Century Place, lantai 16 Sudirman Central
Business District Lot 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 -53
Jakarta Selatan 12190
Telepon: (62 21) 5088 7168
Faksimile: (62 21) 5088 7167
Email : fixed.income@ipc.co.id
www.indopremier.com

PT BNI Sekuritas

Sudirman Plaza, Indofood Tower, Lt. 16
Jl. Jend. Sudirman Kav. 76-78
Jakarta 12190
Telepon: (021) 2554 3946
Faksimile: (021) 5793 6934
Email : dcm@bnisekuritas.co.id
www.bnisekuritas.co.id

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