

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 INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL 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.

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



PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) dan jasa pariwisata melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kantor Pusat :

Gedung Ecovention

Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara

Telp: (62 21) 645 4567, 645 3456

Faks: (62 21) 6471 0502

E-mail: investor@ancol.com

Website: www.ancol.com

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN RUPIAH)

Dalam rangka penawaran umum berkelanjutan tersebut, Perseroan telah menerbitkan:

OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL TAHAP I TAHUN 2016

DENGAN JUMLAH POKOK SEBESAR Rp300.000.000.000,- (TIGA RATUS MILIAR RUPIAH)

Dalam rangka penawaran umum berkelanjutan tersebut, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan:

OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL TAHAP II TAHUN 2018

DENGAN JUMLAH POKOK SEBESAR Rp700.000.000.000,- (TUJUH RATUS MILIAR RUPIAH) ("OBLIGASI")

Obligasi ini terdiri dari 2 (dua) seri yaitu Obligasi Seri A dan Obligasi Seri B yang masing-masing diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi dengan rincian sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan berjumlah sebesar Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,30% (enam koma tiga nol persen) per tahun, berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan berjumlah sebesar Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,60% (tujuh koma enam nol persen) per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulanan (3 bulan) sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2018, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo masing-masing seri Obligasi yaitu pada tanggal 23 Mei 2019 untuk Seri A dan 18 Mei 2021 untuk Seri B. Pembayaran Pokok Obligasi dilakukan secara penuh (bullet payment) pada saat tanggal jatuh tempo.

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN AGUNAN KHUSUS BERUPA BENDA, PENDAPATAN ATAU ASET LAIN PERSEROAN DALAM BENTUK APAPUN SERTA TIDAK DIJAMIN OLEH PIHAK LAIN MANAPUN. SELURUH KEKAYAAN PERSEROAN, BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI, MENJADI JAMINAN ATAS SEMUA HUTANG PERSEROAN KEPADA SEMUA KREDITURNYA YANG TIDAK DIJAMIN SECARA KHUSUS ATAU TANPA HAK PREFEREN TERMASUK OBLIGASI INI SECARA *PARI-PASSU*, BERDASARKAN PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA.

PEMBELIAN KEMBALI (*BUYBACK*) EFEK BERSIFAT UTANG BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN. PELAKSANAAN PEMBELIAN KEMBALI DAPAT DILAKUKAN MELALUI BURSA EFEK ATAU DILUAR BURSA EFEK YANG DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN MENGENAI *BUY BACK* DAPAT DILIHT PADA BAB I INFORMASI TAMBAHAN INI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KEUANGAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM INFORMASI TAMBAHAN.

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

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

AA-(idn)

(Double A Minus)

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

OBLIGASI INI KAN DICATATKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI")

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI

INDOPREMIER

PT Indo Premier Sekuritas

WALI AMANAT

PT Bank Permata Tbk

Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Mei 2018

JADWAL

Tanggal Efektif	:	20 September 2016
Masa Penawaran Umum	:	14 – 15 Mei 2018
Tanggal Penjatahan	:	16 Mei 2018
Tanggal Distribusi Obligasi secara elektronik	:	18 Mei 2018
Tanggal Pencatatan pada PT Bursa Efek Indonesia	:	21 Mei 2018

PENAWARAN UMUM

1. UMUM

Obligasi dengan jumlah pokok sebesar Rp700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar rupiah) dengan nama Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018, yang diterbitkan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan. Penjelasan Obligasi yang akan diuraikan di bawah ini merupakan pokok-pokok Perjanjian Perwaliamanatan dan bukan merupakan salinan selengkapnya dari seluruh ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan antara Perseroan selaku Emiten dengan Bank Permata selaku Wali Amanat.

2. KETENTUAN OBLIGASI

Perseroan berjanji dan mengikat diri pada Wali Amanat, baik pada Wali Amanat untuk diri Wali Amanat sendiri maupun kepada Wali Amanat sebagai kuasa Pemegang Obligasi (janji dan pengikatan diri ini dibuat dan mengikat bagi Perseroan terhadap setiap Pemegang Obligasi) bahwa Perseroan akan mengeluarkan Obligasi atau melakukan Ecmisi dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1) Nama Obligasi

Obligasi diberi nama Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018.

2) Jenis Obligasi

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti hutang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI atau Pemegang Rekening.

3) Jumlah Pokok, Bunga dan Jatuh Tempo

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebesar Rp700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar Rupiah) yang terdiri dari 2 (dua) Seri yaitu:

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Obligasi Seri A | : | Jumlah pokok sebesar Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,30% (enam koma tiga nol persen) per tahun, berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo Obligasi Seri A pada tanggal 23 Mei 2019. |
| Obligasi Seri B | : | Jumlah pokok sebesar Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,60% (tujuh koma enam nol persen) per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo Obligasi Seri B pada tanggal 18 Mei 2021. |

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2018 sedangkan pembayaran Bunga

Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 23 Mei 2019 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 18 Mei 2021 untuk Obligasi Seri B.

Tingkat Bunga Obligasi merupakan persentase per tahun dari nilai nominal yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat sejak tanggal Emisi, dimana 1 (satu) bulan dihitung 30 (tiga puluh) hari dan 1 (satu) tahun dihitung 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Agen Pembayaran setiap Tanggal Pembayaran Bunga.

Tanggal-tanggal Pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagai berikut:

BUNGA KE-	SERI A	SERI B
1	18 Agustus 2018	18 Agustus 2018
2	18 November 2018	18 November 2018
3	18 Februari 2019	18 Februari 2019
4	23 Mei 2019	18 Mei 2019
5		18 Agustus 2019
6		18 November 2019
7		18 Februari 2020
8		18 Mei 2020
9		18 Agustus 2020
10		18 November 2020
11		18 Februari 2021
12		18 Mei 2021

4) Harga Penawaran

100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi.

5) Satuan Pemindahbukuan

Satuan pemindahbukuan adalah sebesar Rp1,00 (satu Rupiah) atau kelipatannya.

6) 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.

7) Jaminan

Obligasi ini tidak dijamin dengan agunan dan jaminan khusus oleh Perseroan atau pihak ketiga lainnya, akan tetapi dijamin dengan seluruh kekayaan Perseroan, baik berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak, baik yang telah ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan secara pari-passu atas semua hutang Perseroan kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak preferen termasuk obligasi ini, berdasarkan pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

8) Hasil Pemeringkatan Obligasi

Sesuai dengan Peraturan No. IX.C.1 dan Peraturan No. IX.C.11, Perseroan telah melakukan pemeringkatan Obligasi yang dilaksanakan oleh Pefindo.

Berdasarkan surat Pefindo No. RTG-041/PEF-DIR/VI/2018 tanggal 27 April 2018, hasil pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II 2018 adalah:

^{id}**AA-**
(Double A Minus)

Pefindo menetapkan peringkat “^{id}AA-” untuk Perseroan dan Obligasi yang akan diterbitkan Perseroan senilai maksimum Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun Rupiah).

Hasil pemeringkatan di atas berlaku untuk periode 12 Juni 2017 sampai dengan 1 Juni 2018 .

Tidak ada hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan perusahaan pemeringkat yang melakukan pemeringkatan atas surat utang Perseroan.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Obligasi setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas Obligasi tersebut belum lunas, sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.C.11.

9) Obligasi Merupakan Bukti Utang

- a. Berdasarkan pernyataan Perseroan sekarang tetapi berlaku sejak Tanggal Emisi, semua Obligasi merupakan bukti bahwa Perseroan secara sah dan mengikat berhutang 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.
- b. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI atau 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.

10) Pendaftaran Obligasi di KSEI

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

11) 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, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal..

12) Pengalihan Obligasi

- a. 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 pelunasan Pokok Obligasi dan hak-hak lain yang berhubungan dengan

- Obligasi.
- b. Satuan pemindahbukuan Obligasi senilai Rp1,00 (satu Rupiah) atau kelipatannya.

13) Satuan Perdagangan Obligasi

Satuan perdagangan yaitu sebesar Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

14) Pelunasan Pokok Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi

Obligasi harus dilunasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.

- a. Pembayaran Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran.
- b. Pembayaran Pokok Obligasi yang dilakukan oleh Perseroan kepada Agen Pembayaran tersebut dianggap pembayaran lunas oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi atas Pokok Obligasi terhutang, 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.
- c. Dalam hal Obligasi telah jatuh tempo maka Perseroan wajib bertanggung jawab secara finansial dan hukum mengenai keseluruhan pelunasan Pokok Obligasi.

15) Pembelian Kembali (*Buy Back*)

Perseroan dapat melakukan Pembelian Kembali Obligasi ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Rencana *buy back* diumumkan selambat-lambatnya 2 (dua) hari sebelum tanggal permulaan penawaran *buy back*. Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak dilakukannya *buy back*, Perseroan wajib mengumumkan perihal *buy back* tersebut pada 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia berperedaran nasional. Keterangan mengenai *buy back* dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan mengenai Penawaran Umum Berkelanjutan

3. PEMBATAHAN-PEMBATAHAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Sesuai dengan pasal 7 Perjanjian Perwaliamanatan, ditentukan bahwa terdapat pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban terhadap Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi yang dijelaskan lebih lanjut dalam Prospektus Bab I Informasi Tambahan mengenai Penawaran Umum Berkelanjutan.

4. RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPO)

Untuk penyelenggaraan RUPO, kuorum yang disyaratkan, hak suara dan pengambilan keputusan berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam di dalam Pasal 12 Perjanjian Perwaliamanatan, tanpa mengurangi ketentuan dalam peraturan Pasar Modal dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek ditempat dimana Obligasi dicatatkan. Penjelasan lebih lanjut dari RUPO dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan mengenai Penawaran Umum Berkelanjutan.

5. HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

- a. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan.

Pemegang Obligasi yang berhak mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Obligasi, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.

- b. Pemegang Obligasi memperoleh pembayaran denda secara proporsional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya apabila Perseroan lalai menyerahkan dana secukupnya untuk membayar Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi setelah lewat tanggal pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi. Denda tersebut dihitung secara harian sejak hari keterlambatan sampai dengan dibayar lunas suatu kewajiban yang harus dibayar dengan ketentuan 1 tahun adalah 360 hari dan 1 bulan adalah 30 hari.
- c. Seorang atau lebih Pemegang Obligasi baik sendiri maupun bersama-sama yang mewakili sedikitnya 20% (dua puluh persen) dari jumlah Pokok Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan dan/atau Afiliasinya kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah, mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Obligasi oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat, Perseroan, Wali Amanat; atau OJK berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan memuat acara yang diminta.
- d. Melalui keputusan RUPO, Pemegang Obligasi antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut:
 1. Menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat, memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
 2. Memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan;
 3. Mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Obligasi termasuk dalam penentuan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Perwaliamanatan dan Peraturan Bapepam dan LK Nomor VI.C.4;
 4. Mengambil keputusan sehubungan perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, suku Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan (*sinking fund*) dan dengan memperhatikan Peraturan Bapepam dan LK Nomor VI.C.4;
 5. Mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan;
 6. Mengambil keputusan sehubungan dengan terjadinya kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Hak suara Pemegang Obligasi diatur bahwa setiap Pokok Obligasi senilai Rp1,00 (satu Rupiah) memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

6. PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan dari satu pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan dianggap telah dilakukan dengan sah dan dengan sebagaimana mestinya apabila disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini, yang tertera di samping nama pihak yang bersangkutan, dan diberikan secara tertulis,

ditandatangani serta disampaikan dengan pos tercatat atau disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima.

Perseroan : **PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.**
Gedung Ecovention
Jl Lodan Timur No.7 Ancol - Jakarta Utara
Indonesia
Telepon: (021) 645 4567, 645 3456
Faksimile: (62 21) 6471 0502
E-mail: investor@ancol.com
Website: www.ancol.com

Wali Amanat : **PT Bank Permata Tbk.**
WTC II, lantai 28
Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31
Jakarta Selatan 12920
Indonesia
Telepon : (021) 5237788
Fax: (021) 2500529
Website: www.permatabank.com

7. HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi dan segala akibatnya tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

8. PENYISIHAN DANA (*SINKING FUND*)

Perseroan tidak melakukan 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.

9. CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

Pelunasan Pokok Obligasi dan pembayaran Bunga Obligasi akan dilakukan oleh Perseroan melalui KSEI kepada Pemegang Obligasi yang menyerahkan Konfirmasi Tertulis melalui Pemegang Rekening di KSEI pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi sebagaimana yang telah ditentukan. Apabila tanggal-tanggal tersebut jatuh pada hari yang bukan Hari Bursa, maka pembayaran dilakukan pada Hari Bursa berikutnya.

10. WALI AMANAT

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi, Bank Permata bertindak sebagai Wali Amanat atau badan yang diberi kepercayaan untuk mewakili kepentingan para Pemegang Obligasi sebagaimana ditetapkan dalam UUPM. Bank Permata telah terdaftar di Bapepam dan LK dengan No. 02/STTD-WA/PM/1996 tanggal 28 Maret 1996 *juncto* Surat Bapepam dan LK No. S-2418/PM/2002 tertanggal 11 Nopember 2002

Bank Permata dalam penerbitan Obligasi ini bertindak sebagai Wali Amanat sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan antara Perseroan dengan Bank Permata.

Bank Permata sebagai Wali Amanat dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka I UUPM. Selain itu, Bank Permata juga

tidak memiliki hubungan kredit melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Obligasi yang diwaliamanati sesuai dengan Peraturan No. VI.C.3.

Bank Permata sebagai Wali Amanat telah melakukan penelaahan/uji tuntas (*due diligence*) terhadap Perseroan yang dinyatakan dalam Surat Ref. No. 0141/SK/SAS/WB/04/2018 perihal Pernyataan Wali Amanat Mengenai Uji Tuntas, dengan memperhatikan ketentuan Angka 2 huruf a & b Peraturan Bapepam dan LK No. VI.C.4.

Bank Permata beralamat di Gedung WTC II, lantai 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31, Jakarta 12920.

11. CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

12. TAMBAHAN UTANG YANG DAPAT DIPEROLEH PERSEROAN PADA MASA YANG AKAN DATANG

Sesuai ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan, Perseroan tanpa persetujuan tertulis dari Wali Amanat tidak akan mengeluarkan surat utang baru atau instrumen utang lain yang sejenis dan/atau utang bank yang mempunyai tingkatan (ranking) lebih tinggi dari Obligasi dan pembayarannya didahulukan.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, akan digunakan oleh Perseroan dan Entitas Anak yaitu :

Sekitar sekurang-kurangnya Rp600 miliar dan sebanyak-banyaknya Rp700 miliar untuk pelunasan beberapa pinjaman Rupiah yang dimiliki oleh Perseroan.

Dalam hal terdapat sisa dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 setelah realisasi penggunaan dana diatas, Perseroan akan menggunakan dana tersebut sebagai modal kerja.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang angka-angkanya berasal dari dan dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 serta laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

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

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (*member of the RSM network*), auditor independen, berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh IAPI dengan opini wajar, dalam semua hal yang material. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Saptoto Agustomo pada tanggal 9 Maret 2018 dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0499.

LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
Pendapatan Usaha	1.240.030	1.283.535
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	640.765	703.295
Laba Bruto	599.265	580.240
Pendapatan Bunga	31.229	16.666
Pendapatan Lainnya	27.443	22.441
Beban Umum dan Administrasi	(203.388)	(215.773)
Beban Penjualan	(47.302)	(46.585)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	(139)	679
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih	286	(266)
Beban Lain-lain	(13.354)	(117.132)
Laba Usaha	394.040	240.270
Beban Pajak Final	(11.509)	(22.733)
Beban Keuangan	(70.744)	(45.485)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	8.352	10.193
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	16.810	64.419
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	336.949	246.664
Beban Pajak Penghasilan	(112.794)	(92.770)
Laba Bersih Tahun Berjalan	224.155	153.894
Pendapatan Komprehensif lainnya	(19.009)	(3.913)
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	205.145	149.980
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	220.219	130.825
Kepentingan Non-Pengendali	3.936	23.069
Jumlah	224.154	153.893

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:		
Pemilik Entitas Induk	201.306	126.880
Kepentingan Non-Pengendali	3.839	23.100
Jumlah	205.145	149.980
Laba Per Saham Dasar	138	82

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	425.416	753.939
Piutang Usaha – Pihak Ketiga	100.318	112.463
Piutang Lain-lain		
Pihak Berelasi	6.492	2.450
Pihak Ketiga	13.388	9.985
Persediaan	7.022	9.692
Uang Muka Investasi	98.473	-
Uang Muka	9.596	5.601
Pajak Dibayar di Muka	13.766	6.871
Biaya dibayar di Muka	13.153	14.673
Jumlah Aset Lancar	687.624	915.674
Aset Tidak Lancar		
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000	1.000
Piutang Usaha – Pihak Ketiga	55.479	74.045
Aset Pajak Tangguhan	4.627	1.453
Investasi pada Ventura Bersama	130.689	122.337
Investasi pada Entitas Asosiasi	568.039	551.289
Investasi jangka Panjang Lainnya	637	638
Aset Real Estat	295.473	254.206
Properti Investasi	258.207	269.637
Aset Tetap	1.729.308	1.565.216
Aset Lain-lain	17.187	13.056
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.060.646	2.852.877
JUMLAH ASET	3.748.270	3.768.551
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	8.985	22.860
Pihak Ketiga	52.611	71.272
Utang Lain-lain		
Pihak Berelasi	9.960	10.099
Pihak Ketiga	30.068	43.170
Utang Pajak	32.775	61.895
Beban Akruai	123.600	86.678
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun		
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang Bank	300.000	390.000
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	-	199.545
Utang Obligasi	101.105	143.208
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	659.104	1.028.727
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang Bank Jangka Panjang	197.848	49.572
Utang Obligasi	297.536	296.268
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	453.926	446.322

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
Liabilitas Pajak Tangguhan	9.986	13.102
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	31.329	16.008
Liabilitas Imbalan Pascakerja	108.103	90.439
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.098.728	911.711
JUMLAH LIABILITAS	1.757.832	1.940.439

Ekuitas

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk

Modal Saham

Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal Rp500 per saham serta seri C dengan nilai nominal Rp250 per saham

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B, dan 1.599.999.996 saham seri C

Tambahan Modal Disetor	400.000	400.000
------------------------	---------	---------

Saldo Laba	40.404	36.709
------------	--------	--------

Ditentukan Penggunaannya	34.175	32.867
--------------------------	--------	--------

Belum Ditentukan Penggunaannya	1.379.310	1.228.911
--------------------------------	-----------	-----------

Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.856.241	1.698.488
---	------------------	------------------

Kepentingan Non Pengendali	134.196	129.625
----------------------------	---------	---------

JUMLAH EKUITAS	1.990.438	1.828.112
-----------------------	------------------	------------------

JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	3.748.270	3.768.551
--------------------------------------	------------------	------------------

RASIO-RASIO KEUANGAN POKOK

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
Rasio Pertumbuhan (%)		
Penjualan dan Pendapatan Usaha	-3,39%	13,44%
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	-8,89%	18,94%
Laba Kotor	3,28%	7,42%
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	36,60%	-34,85%
Laba (Rugi) Periode berjalan	45,66%	-46,83%
Jumlah Aset	-0,54%	20,39%
Jumlah Liabilitas	-9,41%	44,63%
Jumlah Ekuitas	8,88%	2,21%
Rasio Usaha (%)		
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan	18,08%	11,99%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Ekuitas	11,26%	8,42%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Aset	5,98%	4,08%
Rasio Keuangan (%)		
Aset/Liabilitas	213,23%	194,21%
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset	46,90%	51,49%
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas	88,31%	106,14%
<i>Interest Bearing Debt</i> /Jumlah Ekuitas (<i>Gearing Ratio</i>)	39,96%	40,25%
Aset Jangka Pendek/Liabilitas Jangka Pendek (<i>Current Ratio</i>)	104,33%	89,01%
Rasio yang Dipersyaratkan dalam Pinjaman Kredit:		
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Utang Bank Jangka Pendek (<i>Debt Service Coverage Ratio</i>)	74,72%	39,46%
Aset Lancar/Liabilitas Jangka Pendek (<i>Current Ratio</i>)	104,33%	89,01%
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (<i>Debt to Equity Ratio</i>)	88,31%	106,14%

ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan "Ikhtisar Data Keuangan Penting" dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak beserta catatan-catatan dalam Informasi Tambahan ini. Informasi keuangan yang disajikan dalam pembahasan ini serta data keuangan lainnya dalam tabel bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 bersumber dari laporan keuangan konsolidasian audit Perseroan untuk tanggal-tanggal dan periode tersebut yang telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

A. HASIL POSISI KEUANGAN

1. Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi aset, liabilitas dan ekuitas per tanggal 31 Desember 2017 dan 2016:

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
Jumlah Aset	3.748.270	3.768.551
Jumlah Liabilitas	1.757.832	1.940.439
Jumlah Ekuitas	1.990.438	1.828.112

Pertumbuhan Aset

Jumlah aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp687.624 juta, yang menurun sebesar 24,91% dari Rp915.674 juta pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan aset lancar ini terutama disebabkan oleh berkurangnya nilai Kas dan Setara Kas serta penurunan pada piutang usaha, persediaan dan biaya dibayar dimuka.

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.060.646 juta, yang meningkat sebesar 7,28% dari Rp2.852.877 juta pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset tetap dan investasi.

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.748.270 juta, yang merupakan penurunan sebesar 0,54% dari posisi sebelumnya Rp3.768.551. juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya Aset Lancar.

Pertumbuhan Liabilitas

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp659.104 juta, mengalami penurunan sebesar 35,93% dari posisi sebelumnya Rp1.028.727 juta. Penurunan ini disebabkan adanya pelunasan hutang dan berkurangnya nilai liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.098.728 juta, mengalami peningkatan sebesar 20,51% dari posisi sebelumnya Rp911.712 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun serta kenaikan Liabilitas Pajak Tangguhan dan Liabilitas Imbalan Pascakerja.

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.757.832 juta, mengalami penurunan sebesar 9,41% dari posisi sebelumnya Rp1.940.439 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan liabilitas jangka pendek.

Pertumbuhan Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar 8,88% menjadi Rp1.990.438 juta pada 31 Desember 2017 dari Rp1.828.112 juta pada 31 Desember 2016 sebagai dampak oleh penambahan saldo laba.

B. KINERJA OPERASIONAL

1. Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha Perseroan terdiri dari penjualan tiket, penjualan tanah dan bangunan, penjualan makanan dari restoran dan pendapatan dari penyewaan kamar hotel. Pendapatan terbesar diperoleh dari penjualan tiket yang berasal dari wahana hiburan, pintu masuk gerbang ke dalam arena hiburan Ancol atau dari penyewaan serta sandar kapal. Pendapatan terbesar kedua berasal dari real estat melalui penjualan tanah dan bangunan dan selanjutnya pendapatan dari hotel dan restoran yang dimiliki oleh Perseroan.

Tabel berikut memberikan informasi mengenai pendapatan usaha, komponennya menurut segmen serta persentase pertumbuhannya untuk periode-periode berikut:

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)		
	Tahun Yang Berakhir		
	31 Desember		
	2017	△%	2016
Pendapatan real estat			
Tanah dan Bangunan	24.158	-81,66%	131.714
Jumlah	24.158	-81,66%	131.714
Pendapatan Tiket			
Wahana Wisata	562.142	3,65%	542.322
Pintu Gerbang	332.027	8,34%	306.465
Kapal	1.077	-28,77%	1.512
Jumlah	895.246	5,29%	850.299
Pendapatan Hotel dan Restoran			
Restoran	41.638	-33,14%	62.280
Kamar	26.605	5,87%	25.130
Jumlah	68.243	-21,93%	87.410
Pendapatan Usaha Lainnya			
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	108.924	15,10%	94.632
Sponsor	34.158	-16,31%	40.815
Barang Dagangan	33.340	8,25%	30.798
Pengelolaan Perumahan	27.115	39,81%	19.394
Logistik Acara	23.492	100%	-
Loker dan Permainan	11.549	-11,05%	12.983
Uang Standar dan Iuran	7.306	10,06%	6.638
Pertunjukan Keliling	4.202	-28,12%	5.846
Bagi Hasil	1.956	19,28%	1.639
Lain-lain	2.030	-4,61%	2.128
Jumlah	254.072	18,24%	214.873
Dikurangi: Potongan Penjualan	- 1.689	122,24%	- 760
Jumlah Pendapatan Bersih	1.240.030	-3,39%	1.283.535

Pendapatan usaha Perseroan menurun sebesar 3,39% menjadi Rp1.240.030 juta pada tahun 2017 dari Rp1.283.535 juta pada tahun 2016 disebabkan oleh penurunan pada Pendapatan Real Estat dan pendapatan Hotel dan Restoran.

b. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok penjualan Perseroan terutama terdiri dari tanah dan bangunan serta barang dagangan sedangkan beban langsung Perseroan terutama berasal dari gaji dan upah, penyusutan dan biaya pemeliharaan. Beban pokok penjualan dan beban langsung secara historis meningkat sesuai dengan peningkatan dalam penjualan dan pendapatan usaha.

Tabel berikut ini menjelaskan komponen dari beban pokok penjualan dan beban langsung serta persentase pertumbuhannya untuk periode-periode berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal		
	31 Desember		
	2017	Δ%	2016
Beban Pokok Penjualan			
Tanah dan Bangunan	29.949	17,06%	25.584
Barang Dagangan	18.714	-82,48%	106.839
Jumlah	48.663	-63,25%	132.423
Beban Langsung			
Penyusutan	131.820	13,06%	116.598
Gaji dan Upah	87.650	-7,00%	94.250
Pajak Hiburan	89.378	5,27%	84.906
Pemeliharaan	66.100	-9,54%	73.075
Sub Kontrak Tenaga Kerja	79.589	11,54%	71.352
Telepon, Listrik dan Air	59.026	6,25%	55.553
Penyelenggaraan Pertunjukan	22.150	18,05%	18.763
Makanan dan Minuman	13.829	32,89%	10.406
Alat Kerja dan Operasi	11.646	-13,78%	13.508
Sewa Lahan	8.659	-27,21%	11.896
Kantor Unit	8.318	32,35%	6.285
Logistik dan acara	5.329	100,00%	-
Perjalanan dan Survey	3.871	29,99%	2.978
Lain-lain	4.737	-58,09%	11.302
Jumlah	592.102	3,72%	570.872
Jumlah	640.765	-8,89%	703.295

Beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan turun sebesar 8,89% menjadi Rp640.765 juta pada tahun 2017 dari Rp703.295 juta pada tahun 2016, hal ini disebabkan oleh penurunan pada beban pokok penjualan.

c. Beban Penjualan dan Beban Umum dan Administrasi

Tabel berikut memberikan informasi mengenai beban usaha beserta persentase pertumbuhannya untuk periode-periode berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal		
	31 Desember		
	2017	Δ%	2016
Beban Penjualan			
Promosi dan Penjualan	47.302	1,54%	46.585
Beban Umum dan Administrasi			
Gaji dan Upah	85.707	9,24%	78.460
Pajak Bumi dan Bangunan	50.036	-37,77%	80.401

Imbalan Kerja	14.107	20,33%	11.724
Asuransi	5.349	-24,44%	7.079
Jasa Profesional	11.172	43,91%	7.763
Penyusutan	4.102	-26,53%	5.583
Humas dan Jamuan Tamu	5.922	16,05%	5.103
Pemeliharaan	6.300	3,11%	6.110
Kantor	3.264	109,23%	1.560
Transportasi dan Perjalanan Dinas	4.196	96,63%	2.134
Pendidikan dan Pelatihan	9.302	216,72%	2.937
Telepon, Listrik dan Air	902	-20,81%	1.139
Lain-lain (masing-masing di bawah 1 miliar)	3.029	4,41%	5.780
Jumlah	203.388	-5,74%	215.773
Jumlah	250.690	-4,45%	262.359

Beban Penjualan dan Beban Umum dan Administrasi mengalami penurunan sebesar 4,45% menjadi Rp250,690 juta pada tahun 2017 dari Rp262.359 juta pada tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan beban Pajak Bumi dan Bangunan.

d. Laba Bruto

Laba bruto Perseroan meningkat sebesar 3,28% menjadi Rp599.265 juta pada tahun 2017 dari Rp580.240 juta pada tahun 2016. Hal ini dikarenakan oleh penurunan pada Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung di tahun 2017 yang melebihi penurunan pada Pendapatan Usaha.

e. Laba Sebelum Pajak

Laba sebelum pajak Perseroan adalah sebesar Rp336.949 juta pada tahun 2017 meningkat sebesar 36,60% dari Rp246.664 juta pada tahun 2016. Hal ini disebabkan oleh kenaikan pada laba usaha tahun 2017.

f. Beban Pajak

Beban pajak Perseroan meningkat sebesar 21,58% menjadi Rp112.794 juta pada tahun 2017 dari Rp92.770 juta pada tahun 2016 seiring dengan bertambahnya Laba Sebelum Pajak.

g. Laba Komprehensif

Laba komprehensif meningkat menjadi Rp205.145 juta pada tahun 2017 dari laba komprehensif sebesar Rp149.980 juta pada tahun 2016. Laba komprehensif diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk dan kepentingan non-pengendali masing-masing sebesar Rp220.219 juta dan Rp3.936 juta pada tahun 2017 sebesar Rp130.825 juta dan Rp23.069 juta pada tahun 2016.

h. Rasio Profitabilitas dan Rentabilitas

Rasio profitabilitas dan rentabilitas Perseroan menggambarkan kemampuan Perseroan memperoleh keuntungan pada satu masa tertentu. Profitabilitas dan rentabilitas Perseroan diukur dengan rasio-rasio margin laba komprehensif, imbal hasil aset, dan imbal hasil ekuitas.

Tabel berikut ini menggambarkan margin laba komprehensif (rasio laba bersih terhadap pendapatan usaha), imbal hasil aset (rasio laba komprehensif terhadap aset) dan imbal hasil ekuitas (rasio laba komprehensif terhadap jumlah ekuitas) Perseroan pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016:

Keterangan	(dalam persentase)	
	31 Desember	
	2017	2016
Margin laba komprehensif	16,54%	11,68%

Imbal hasil aset	5,47%	3,98%
Imbal hasil ekuitas	10,31%	8,20%

- Marjin laba komprehensif adalah rasio dari laba bersih terhadap pendapatan usaha. Marjin laba bersih untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar 16,54% dan 11,68%. Kenaikan marjin laba komprehensif sebesar 4,86% pada tahun 2017 dibandingkan tahun 2016 adalah karena :
 - Meningkatnya laba bruto sebesar Rp18.58 milyar dari Rp581.33 milyar disebabkan oleh menurunnya cost of sales (beban pokok pendapatan) sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian manajemen dalam hal penjualan property baik hunian maupun kavling. Secara konsolidasi, pendapatan dan laba Perseroan, masih ditopang oleh segmen bisnis rekreasi. Pendapatan segmen rekreasi mengalami peningkatan sebesar 5,94% dari Rp1,07 triliun di tahun 2016 menjadi Rp1,14 triliun di tahun 2017, laba dari segmen ini juga naik 93% dari Rp191,68 miliar menjadi Rp370,11 miliar di tahun 2017.
 - Menurunnya beban umum & administrasi pada Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp30.4 milyar.
 - Meningkatnya pendapatan bunga sebesar Rp14.56 milyar.
- Imbal hasil aset adalah rasio dari perputaran aset dalam menghasilkan laba komprehensif Perseroan, yang diukur dengan membandingkan antara laba komprehensif dengan aset. Imbal hasil aset Perseroan pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar 5,47% dan 3,98%. Kenaikan imbal hasil aset sebesar 1,49% pada tahun 2017 dibandingkan tahun 2016 adalah karena adanya peningkatan laba di tahun 2017.
- Imbal hasil ekuitas adalah rasio dari laba komprehensif terhadap jumlah ekuitas. Imbal hasil ekuitas Perseroan pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar 10,31% dan 8,20%. Kenaikan imbal hasil ekuitas sebesar 2,10% pada tahun 2017 dibandingkan tahun 2016 adalah karena adanya peningkatan laba di tahun 2017.

KETERANGAN TAMBAHAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) yang bersinergi dengan kegiatan usaha Entitas Anak di bidang usaha pariwisata, perdagangan dan jasa. Lokasi properti Perseroan yang terletak di dalam kawasan pariwisata (rekreasi dan resor) milik Entitas Anak telah meningkatkan minat pembelian dan harga jual. Selain itu, jumlah pengunjung di dalam kawasan pariwisata menjadi faktor pendorong pendapatan Entitas Anak yang melakukan kegiatan perdagangan dan jasa.

Berikut merupakan beberapa kejadian penting yang terjadi pada Perseroan setelah tanggal penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016:

TANGGAL	KETERANGAN
2016	Peluncuran wahana Dragon Slide di Atlantis Water Adventure
2016	Kereta Sato-sato, Central Parking.
2017	Wahana baru di Dufan: Galactica, Time Adventures, Dream Playground dan Colour of Kingdom.
2017	Wahana baru di Atlantis Water Adventures (AWA): Dragon Race dan Sky Box.
2017	Ocean Dream Samudra (ODS): kerjasama show dengan film animasi internasional Larva, Wahana 4D bekerja sama dengan pemilik lisensi Yogi Bear.
2017	Ecopark: Revitalisasi taman fasilitas rekreasi di Allianz Ecopark, penambahan

2017	wahana pelatihan memanah (archery). Putri Duyung Ancol (PDA): inovasi menu baru di resto PDA, program marketing bertajuk The Best Scenery of Putri Duyung, peninggian tanggul sisi selatan dan pembuatan saluran sisi selatan untuk meredam pengaruh pasang laut.
2017	Coasta Villa tahap 3, customer gathering events.
2017	penanganan lokasi banjir dan beautifikasi wilayah yang mencakup taman, jalan, dan estetika lingkungan perumahan.

B. PENAWARAN UMUM YANG TELAH DILAKUKAN DAN JUMLAH YANG MASIH TERUTANG HINGGA SAAT INFORMASI TAMBAHAN INI DITERBITKAN OLEH PERSEROAN

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016.

Dibawah ini adalah ringkasan transaksi Penawaran Umum Obligasi tersebut:

Tanggal Efektif	: 20 September 2016
Tanggal Pencatatan	: 30 September 2016
Seri Obligasi	: Jumlah pokok sebesar Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah) dan diterbitkan tanpa warkat, berjangka waktu 3 (tiga) dan 5 (lima) tahun. Terdiri 2 (dua) seri sebagai berikut: - Seri A : Jumlah yang ditawarkan adalah sebesar Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,1% (delapan koma satu persen) per tahun. Jangka waktu adalah 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo tanggal 29 September 2019. - Seri B : Jumlah yang ditawarkan adalah sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,2% (delapan koma dua persen) per tahun. Jangka waktu adalah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo tanggal 29 September 2021.

Sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan masih memiliki saldo utang obligasi sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah).

C. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 31 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek Perseroan hingga sampai dengan saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut

No	Keterangan	Saham Seri A		Saham Seri B		Saham Seri C		Persentase (%)
		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp250	
Modal Dasar		1	500	1	500	5.759.999.996	1.439.999.999.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh								
1. Pemprov DKI Jakarta		1	500	-	-	1.151.999.998	288.999.999.000	72,00
2. PT Pembangunan Jaya		-	-	1	500	288.099.998	144.049.999.000	18,00
3. Masyarakat*		-	-	-	-	159.900.000	39.975.000.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		1	500	1	500	1.599.999.996	399.999.999.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel		-	-	-	-	4.160.000.000	1.040.000.000.000	

* Kepemilikan dibawah 5%

Kepemilikan saham Perseroan oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jabatan	Nilai Nominal Rp250 per Saham		
		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
1. Trisna Muliadi	Komisaris	27.366.500	6.841.625.000	1.71
Jumlah saham yang telah dikeluarkan/diambil bagian		27.366.500	6.841.625.000	1.71

D. GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Dari tanggal Prospektus diterbitkan sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, berikut adalah perubahan informasi mengenai tata kelola Perseroan.

1. Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 83, tanggal 24 Mei 2017, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama dan Independen	:	Ngadiman
Komisaris	:	Trisna Muliadi
Komisaris	:	Tuty Kusumawati
Komisaris Independen	:	KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	C. Paul Tehusjarana
Direktur	:	Hariato Badjoeri
Direktur	:	Budiwidianoro
Direktur	:	Arif Nugroho
Direktur	:	Teuku Sahir Syahali
Direktur Independen	:	Daniel Nainggolan

2. Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. No. 001/KOM-PJA/V/2017, tanggal 26 Mei 2017, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua Komite Audit	:	Ngadiman
Anggota	:	H. Sukarjono
Anggota	:	Jundariatin Rowi
Anggota	:	Muhammad Riyanto

3. Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 048/DIR-PJA/XI/2017 tanggal 1 November 2017, Perseroan telah menunjuk dan mengangkat Agung Praptono sebagai Corporate Secretary atau sekretaris perusahaan.

Kontak Sekretaris Perseroan

Gedung Ecovention
Jalan Lodan Timur No. 7, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta 14430
Telp: (+62-21) 645 3456 / 645 4567
Faks: (+62-21) 647 10502
E-mail: investor@ancol.com

PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 No. 71 tanggal 30 April 2018 sebagaimana telah diubah dengan Addendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Nomor 10 tanggal 8 Agustus 2016 dan Addendum Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Nomor 16 tanggal 13 September 2016 yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, para Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada Masyarakat Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Dengan Tingkat Bunga Tetap secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) dengan jumlah pokok sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah).

Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada dikemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Obligasi

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

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

No.	Penjamin Emisi Obligasi	Seri A	Seri B	Total	%
1.	PT Indo Premier Sekuritas	Rp350.000.000.000,-	Rp350.000.000.000,-	Rp700.000.000.000,-	100,00%
TOTAL		Rp350.000.000.000,-	Rp350.000.000.000,-	Rp700.000.000.000,-	100,00%

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

Para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal.

TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

A. PEMESAN YANG BERHAK

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

B. PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Pemesanan pembelian Obligasi dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi ("FPPO") yang dicetak untuk keperluan ini yang dapat diperoleh di kantor Penjamin Emisi Obligasi sebagaimana tercantum dalam Bab XI Informasi Tambahan ini, dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Obligasi yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

Pemesanan wajib diterima oleh Manajer Penjatahan apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Pemesanan dilakukan dengan menggunakan formulir pemesanan asli; dan
2. Pemesanan disampaikan melalui perusahaan efek yang menjadi anggota sindikasi penjaminan emisi efek dan/atau agen penjualan efek.

C. 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.

D. MASA PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Umum dimulai tanggal 14 Mei 2018 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 15 Mei 2018 pukul 16.00 WIB.

E. TEMPAT PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Selama Masa Penawaran Umum, pemesan harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi dengan mengajukan FPPO selama jam kerja yang umum berlaku kepada para Penjamin Emisi Obligasi, sebagaimana dimuat dalam Bab XI Informasi Tambahan ini, pada tempat dimana Pemesan memperoleh Informasi Tambahan dan FPPO.

F. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN OBLIGASI

Para Penjamin Emisi Obligasi yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Obligasi akan menyerahkan kembali kepada Pemesan 1 (satu) tembusan FPPO yang telah ditandatangani sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

G. PENJATAHAN OBLIGASI

Penjatahan akan dilakukan sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7. Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh kebijaksanaan masing-masing Penjamin Emisi Obligasi sesuai dengan porsi penjaminannya masing-masing. Tanggal Penjatahan adalah tanggal 16 Mei 2018.

Setiap Pihak dilarang baik langsung maupun tidak langsung untuk mengajukan lebih dari satu pemesanan Obligasi untuk Penawaran Umum ini. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Obligasi dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Obligasi melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk Penawaran Umum ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan 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 kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Manajer Penjatahan, dalam hal ini adalah PT Indo Premier Securities, akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada Otoritas Jasa Keuangan mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.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.

H. PEMBAYARAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjabatan Obligasi, Pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, yaitu PT Indo Premier Sekuritas, selambat-lambatnya pada tanggal 17 Mei 2018 pukul 11.00 WIB (*in good funds*) ditujukan pada rekening di bawah ini:

PT Indo Premier Sekuritas
Bank Permata
Cabang Jakarta Sudirman
No. Rek : 0701254783
a/n: PT Indo Premier Sekuritas

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

I. DISTRIBUSI OBLIGASI SECARA ELEKTRONIK

Distribusi Obligasi secara elektronik akan dilakukan pada tanggal 18 Mei 2018, 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 Obligasi Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi ke dalam Rekening Efek Penjamin Emisi Obligasi sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan Penjamin Emisi Obligasi menurut bagian penjaminan masing-masing. Dengan telah dilaksanakannya pendistribusian Obligasi kepada Penjamin Emisi Obligasi, maka tanggung jawab pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Emisi Obligasi yang bersangkutan.

J. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM

Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan yang disebut dalam peraturan No.IX.A.2:

- 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - a) Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) selama 3 (tiga) hari bursa berturut-turut;
 - b) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan Formulir No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
- 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban

- mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
- b) Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
 - c) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan Efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- 3) Perseroan yang melakukan penundaan, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam nomor 1) poin a), maka Emiten wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - b) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam nomor 1) poin a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - c) Wajib menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan informasi mengenai jadwal Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - d) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam nomor 3) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud

Jika terjadi pembatalan Penawaran Umum, dan uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan belum dibayarkan kepada Perseroan, maka uang pembayaran tersebut wajib dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi kepada para pemesan Obligasi paling lambat 2 (dua) Hari Kerja terhitung sejak pembatalan atau pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.

Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan mengakibatkan pembatalan Penawaran Umum Obligasi, dan uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima Perseroan, maka Perseroan wajib mengembalikan uang pembayaran tersebut kepada para pemesan Obligasi melalui KSEI dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja terhitung sejak tanggal pembatalan atau pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.

Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Perseroan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar kepada para pemesan untuk tiap hari keterlambatan denda sebesar 1% (satu persen) di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun 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.

Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah pembatalan Penawaran Umum, maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi. Perseroan tidak bertanggung jawab dan dengan ini dibebaskan oleh Penjamin Pelaksana

Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi dari segala tuntutan yang disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban yang menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi.

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi tidak bertanggung jawab dan karenanya harus dibebaskan oleh Perseroan dari segala tuntutan yang disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban yang menjadi tanggung jawab Perseroan.

K. LAIN-LAIN

Jika terjadi keterlambatan pengembalian uang pemesanan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek atau Perseroan wajib membayar kepada para pemesan atau Pemegang Obligasi untuk tiap hari keterlambatan denda sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi dari jumlah uang pemesanan yang terlambat dibayar, denda dikenakan sejak hari ke-3 (ketiga) setelah tanggal penjatahan atau tanggal pengakhiran/pembatalan Penawaran Umum tersebut dihitung secara harian (berdasarkan jumlah hari yang lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda dibayar lunas) dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari atau 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari.

Dalam hal pemesanan Obligasi ditolak sebagian atau seluruhnya, atau terjadi kelebihan pemesanan, atau dalam hal terjadi pembatalan Penawaran Umum, jika pesanan Obligasi sudah dibayarkan, maka Manajer Penjatahan harus mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sesudah tanggal diumumkannya pembatalan tersebut.

Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah pengumuman keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum. Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

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

PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dapat diperoleh pada Kantor Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi di bawah ini selama masa Penawaran Umum.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI

PT Indo Premier Sekuritas

Wisma GKBI 7/F

Suite 718

Jl. Jend. Sudirman No. 28

Jakarta 10219

Telepon : (62 21) 5193 1168

Faksimili : (62 21) 5793 1167

www.indopremier.com

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