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.

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

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

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG TAHAP KE-2 DARI PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN IV DUTA ANGGADA REALTY YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.

PT Duta Anggada Realty Tbk

Kegiatan Usaha Utama:
Properti (Real Estate)
Berkedudukan di Jakarta Selatan

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

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

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

PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN IV DUTA ANGGADA REALTY TAHAP II TAHUN 2026
DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR R50.000.000.000,- (LIMA PULUH MILIAR RUPIAH)
("OBLIGASI")

Obligasi diterbitkan dengan bunga tetap sebesar 10,00% (sepuluh koma nol nol persen) per tahun, berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender dan ditawarkan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Obligasi ini dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dengan jumlah pokok sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah). Obligasi diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 2 Oktober 2026, sedangkan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 12 Juli 2027. Pelunasan Obligasi dilakukan secara penuh *(bullet payment)* pada saat jatuh tempo.

Obligasi Berkelanjutan IV Tahap III dan/atau tahap selanjutnya (jika ada) akan ditentukan kemudian.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN SUATU JAMINAN KHUSUS, NAMUN DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEROAN BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI ADALAH PARIPASSU TANPA PREFEREN DENGAN HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN LAIN BAIK YANG ADA SEKARANG MAUPUN DI KEMUDIAN HARI, KECUALI HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN YANG DIJAMIN SECARA KHUSUS DENGAN KEKAYAAN PERSEROAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

PERSEROAN DAPAT MEMBELI KEMBALI OBLIGASI BAIK SELURUHNYA MAUPUN SEBAGIAN DITUJUKAN SEBAGAI PEMBAYARAN KEMBALI OBLIGASI ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR. PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*) OBLIGASI BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN, PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*) OBLIGASI PERSEROAN TIDAK DAPAT DILAKUKAN APABILA HAL TERSEBUT MENGAKIBATKAN PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMATUHI KETENTUAN-KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN OBLIGASI. PENJELASAN MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAPAT DILIHAT LEBIH LANJUT PADA INFORMASI TAMBAHAN INI DENGAN JUDUL "PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN".

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

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

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

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI DARI PT KREDIT RATING INDONESIA ("KRI"):

$_{ir}$A- (*Single A Minus*)

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

KB Valbury Sekuritas

WALI AMANAT OBLIGASI
PT Bank KB Indonesia Tbk.

Informasi Tambahan ini diterbitkan pada tanggal 26 Juni 2026

JADWAL

Tanggal Efektif	:	25 Juni 2025
Masa Penawaran Umum	:	26 – 29 Juni 2026
Tanggal Penjatahan	:	30 Juni 2026
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	2 Juli 2026
Tanggal Distribusi Secara Elektronik	:	2 Juli 2026
Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	:	3 Juli 2026

PENAWARAN UMUM

I. Keterangan Tentang Obligasi Yang Ditawarkan

1. Nama Obligasi

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2026.

2. Jenis Obligasi

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diserahkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI atau Pemegang Rekening.

3. Harga Penawaran

Harga Penawaran Obligasi ini adalah 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi.

4. Jumlah Pokok Obligasi, Bunga Obligasi dan Jatuh Tempo Obligasi

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang diterbitkan dan ditawarkan pada tahap I kepada Pemodal Profesional sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah).

Dalam hal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi jatuh pada hari yang bukan Hari Kerja, maka Bunga Obligasi dibayar pada Hari Kerja sesudahnya tanpa dikenakan denda. Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal yang dihitung berdasarkan jumlah Hari Kalender yang lewat dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender atau 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

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

Bunga Ke-	Tanggal
1	2 Oktober 2026
2	2 Januari 2027
3	2 April 2027
4	12 Juli 2027

5. Satuan Pemindahbukuan Obligasi

Satuan pemindahbukuan Obligasi adalah sebesar Rp1,- (satu Rupiah) dan/atau kelipatannya.

6. Satuan Perdagangan Obligasi

Pemesanan pembelian Obligasi adalah sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

7. Jaminan Obligasi

Obligasi ini tidak dijaminkan dengan jaminan khusus berupa benda atau pendapatan atau aktiva lain milik Perseroan dalam bentuk apapun serta tidak dijamin oleh pihak manapun. Seluruh kekayaan Perseroan, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, kecuali aktiva Perseroan yang dijaminkan secara khusus kepada krediturnya, menjadi jaminan atas semua kewajiban Perseroan kepada semua krediturnya yang tidak dijamin secara

khusus atau tanpa hak istimewa termasuk Obligasi ini secara pari passu berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

8. Perpajakan

Keterangan mengenai Perpajakan Perseroan dapat dilihat pada Bab VII Informasi Tambahan**.**

9. Pembelian Kembali *(Buy Back)*

Dalam hal Emiten melakukan pembelian kembali Obligasi maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. pembelian kembali Obligasi ditujukan sebagai pelunasan sebagian atau seluruhnya atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar.
2. pelaksanaan pembelian kembali Obligasi dilakukan melalui Bursa Efek atau di luar Bursa Efek.
3. pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan.
4. pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan.
5. pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila Perseroan melakukan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan, kecuali telah memperoleh persetujuan RUPO.
6. Pembelian kembali Obligasi hanya dapat dilakukan oleh Perseroan kepada pihak yang tidak terafiliasi, kecuali pada afiliasi yang timbul karena kepemilikan atau penyertaan modal oleh pemerintah.
7. rencana pembelian kembali Obligasi wajib dilaporkan kepada OJK oleh Emiten paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi tersebut.
8. pembelian kembali Obligasi, dapat dilakukan setelah pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi. Pengumuman tersebut wajib dilakukan paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) Hari Kalender sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali dimulai dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. Situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit Bahasa Inggris; dan
   b. 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.
9. rencana pembelian kembali Obligasi sebagaimana dimaksud dalam poin 7 dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin 8, paling sedikit memuat informasi tentang:
   1) periode penawaran pembelian kembali;
   2) jumlah dana maksimal yang digunakan untuk pembelian kembali;
   3) kisaran jumlah Obligasi yang akan dibeli kembali;
   4) harga atau kisaran harga yang ditawarkan untuk pembelian kembali Obligasi;
   5) tata cara penyelesaian transaksi;
   6) persyaratan bagi Pemegang Obligasi yang mengajukan penawaran jual;
   7) tata cara penyampaian penawaran jual oleh Pemegang Obligasi;
   8) tata cara pembelian kembali Obligasi; dan
   9) hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Pemegang Obligasi;
10. Perseroan wajib melakukan penjatahan secara proporsional sebanding dengan partisipasi setiap Pemegang Obligasi yang melakukan penjualan Obligasi apabila jumlah Obligasi yang ditawarkan untuk dijual oleh Pemegang Obligasi, melebihi jumlah Obligasi yang dapat dibeli kembali;
11. Perseroan wajib menjaga kerahasiaan atas semua informasi mengenai penawaran jual yang telah disampaikan oleh Pemegang Obligasi;
12. Perseroan dapat melaksanakan pembelian kembali Obligasi tanpa melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin 7, dengan ketentuan sebagai berikut:
   1) jumlah pembelian kembali Obligasi tidak lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah Obligasi untuk masing-masing jenis Obligasi yang beredar dalam periode 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan;
   2) Obligasi yang dibeli kembali tersebut bukan Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan; dan
   3) Obligasi yang dibeli kembali tersebut hanya untuk disimpan yang kemudian hari dapat dijual kembali;

   dan wajib dilaporkan kepada OJK paling lambat akhir Hari Kerja ke-2 (dua) setelah terjadinya pembelian kembali Obligasi.
13. Perseroan wajib melaporkan kepada OJK dan Wali Amanat, serta mengumumkan kepada publik dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah dilakukannya pembelian kembali Obligasi, informasi yang meliputi antara lain:
   1) jumlah Obligasi yang telah dibeli;
   2) rincian jumlah Obligasi yang telah dibeli kembali untuk pelunasan atau disimpan untuk dijual kembali;
   3) harga pembelian kembali yang telah terjadi; dan
   4) jumlah dana yang digunakan untuk pembelian kembali Obligasi.
14. Pembelian kembali Obligasi dilakukan dengan mendahulukan obligasi yang tidak dijamin jika terdapat lebih dari satu obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan.
15. Pembelian kembali wajib mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali tersebut jika terdapat lebih dari 1 (satu) obligasi yang tidak dijamin.

16. Pembelian kembali Obligasi oleh Perseroan mengakibatkan:
    1) hapusnya segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk pelunasan; atau
    2) pemberhentian sementara segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, meliputi hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk disimpan untuk dijual kembali.

10. Hak Senioritas Dari Utang

Pemegang Obligasi tidak mempunyai hak untuk didahulukan dan hak Pemegang Obligasi adalah *pari passu* tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang telah ada maupun yang akan ada, sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.

11. Pembatasan-Pembatasan dan Kewajiban Perseroan

Keterangan mengenai pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

12. Hak-Hak Pemegang Obligasi

Keterangan mengenai hak-hak pemegang Obligasi dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

13. Kelalaian Perseroan

Keterangan mengenai kelalaian Perseroan dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

14. Rapat Umum Pemegang Obligasi

Keterangan mengenai Rapat Umum Pemegang Obligasi dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan.

15. Hasil Pemeringkatan Obligasi

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

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

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang, Perseroan memperoleh peringkat sebagai berikut:

a. Berdasarkan surat PT Kredit Rating Indonesia Nomor RC-010/KRI-DIR/IV/2025 tanggal 28 April 2025, Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 memperoleh peringkat $_{ir}$A- (SIngle A Minus) yang berlaku untuk periode 28 April 2025 sampai dengan 2 Mei 2026;
b. Selanjutnya, berdasarkan surat PT Kredit Rating Indonesia Nomor RC-003/KRI-DIR/IV/2026 tanggal 30 April 2026, PT Duta Anggada Realty Tbk memperoleh peringkat irA- dengan Outlook Stable dan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahun 2025 sebanyak-banyaknya sebesar Rp400.000.000.000 kembali memperoleh peringkat $_{ir}$A- (SIngle A Minus) yang berlaku untuk periode 30 April 2026 sampai dengan 1 Mei 2027; dan
c. Sehubungan dengan rencana penerbitan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2026, PT Kredit Rating Indonesia melalui surat Nomor RTG-002/KRI-DIR/V/2026 tanggal 12 Mei 2026 menegaskan kembali hasil pemeringkatan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sehingga Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2026 memperoleh peringkat:

    $_{ir}$A- (SIngle A Minus)

    yang berlaku untuk periode 30 April 2026 sampai dengan 1 Mei 2027.

***Rating Rationale*:**

Kredit Rating Indonesia ("KRI") menegaskan peringkat "irA-" untuk PT Duta Anggada Realty Tbk ("DART") dengan outlook "*Stable*". Peringkat tersebut mencerminkan perbaikan kinerja operasional Perseroan yang didukung oleh meningkatnya tingkat okupansi gedung perkantoran menjadi 61,3% per 31 Desember 2025 dibandingkan 55% pada akhir tahun 2024, seiring dengan mulai membaiknya permintaan terhadap ruang perkantoran, khususnya compact office space.

Namun demikian, profil keuangan Perseroan masih menjadi faktor pembatas terhadap peringkat, tercermin dari current ratio yang masih berada di bawah 1,0x serta struktur permodalan yang relatif agresif dengan rasio Adjusted Debt to Adjusted Equity sebesar 3,45x per 31 Desember 2025. Ke depan, peningkatan likuiditas dan struktur permodalan yang lebih berkelanjutan akan menjadi faktor penting dalam mendukung potensi peningkatan peringkat Perseroan.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Obligasi yang diterbitkan setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas efek tersebut belum lunas dan menyampaikan hasil pemeringkatan baru, pernyataan, atau pendapat atas efek tersebut yang diterbitkan oleh perusahaan pemeringkat Efek kepada OJK, Wali Amanat dan BEI serta mengumumkan hasil pemeringkatan baru, pernyataan, atau pendapat tersebut dalam paling sedikit 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau laman (*website*) Bursa Efek paling lama 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah berakhirnya masa berlaku peringkat terakhir, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam POJK No. 49/2020.

Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PT Kredit Rating Indonesia yang bertindak sebagai lembaga pemeringkat.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Obligasi yang diterbitkan setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas efek tersebut belum lunas, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam POJK No. 49/2020.

16. Keterangan Tentang Wali Amanat

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

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

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

Keterangan lebih lanjut mengenai Wali Amanat dapat dilihat pada Bab X Informasi Tambahan.

Keterangan lebih lanjut mengenai Penawaran Umum Obligasi dapat dilihat dalam Bab I Informasi Tambahan.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi Obligasi akan digunakan untuk melunasi sebagian pokok Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 Seri A.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini dapat dilihat pada Bab II Informasi Tambahan.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersama dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak, yang terdapat di bagian lain dalam Informasi Tambahan.

Angka–angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2026 dan 2025 yang disajikan pada tabel di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2026 dan 2025 (tidak diaudit).

Angka–angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh KAP Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (*member PKF International*) berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasian, dalam laporannya No. 00753/2.1133/AU.1/03/1684-1/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026 yang ditandatangani oleh Hansen Bunardi Wijoyo, S.E., CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1684.

Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2026 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Total Aset Lancar	119.818.190	129.444.878	131.682.599
Total Aset Tidak Lancar	5.950.869.489	5.973.948.838	6.076.998.917
Total Aset	6.070.687.679	6.103.393.716	6.208.681.516
Total Liabilitas Jangka Pendek	2.184.220.143	3.055.991.785	1.310.521.180
Total Liabilitas Jangka Panjang	2.768.756.864	1.865.728.430	3.456.000.919
Total Liabilitas	4.952.977.007	4.921.720.215	4.766.522.099
Total Ekuitas	1.117.710.672	1.181.673.501	1.442.159.417
Total Liabilitas Dan Ekuitas	6.070.687.679	6.103.393.716	6.208.681.516

Ringkasan Laporan Laba Rugi Dan Rugi Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2026 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pendapatan Usaha	118.927.469	112.748.494	507.155.984	511.558.731
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	-65.802.731	-63.260.145	-272.183.653	-274.464.371
Laba Bruto	53.124.738	49.488.349	234.972.331	237.094.360
Laba Usaha	14.947.050	13.761.347	88.824.121	64.336.243
Rugi Tahun Berjalan sebelum Beban Pajak Final dan Pajak Penghasilan	-59.150.726	-65.479.252	-219.123.507	-262.421.509
Rugi Tahun Berjalan Sebelum Pajak Penghasilan	-65.085.188	-71.314.726	-243.237.282	-286.153.823
Rugi Tahun Berjalan	-63.962.829	-70.146.201	-259.621.442	-296.801.679
Total Rugi Komprehensif Periode Berjalan	-63.962.829	-70.146.201	-260.485.916	-296.369.690

Pertumbuhan dan Rasio Keuangan

KETERANGAN	31 Maret 2026	31 Desember 2025	31 Desember 2024
PERTUMBUHAN			
Pendapatan Usaha	5,5%	-0,9%	18,1%
Laba Bruto	7,3%	-0,9%	30,2%
Laba Usaha	8,6%	38,1%	125,6%
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	8,8%	12,1%	13,8%
Aset	-0,5%	-1,7%	-1,7%
Liabilitas	0,6%	3,3%	4,1%
Ekuitas	-5,4%	-18,1%	-17,0%
PROFITABILITAS			
Laba Bruto/ Pendapatan Usaha	44,7%	46,3%	46,3%
Laba Usaha/ Pendapatan Usaha	12,6%	17,5%	12,6%
Rugi Tahun Berjalan/ Pendapatan Usaha	-53,8%	-51,2%	-58,0%
Rugi Tahun Berjalan/Aset	-1,1%	-4,3%	-4,8%
Rugi Tahun Berjalan/Ekuitas	-5,7%	-22,0%	-20,6%
RASIO KEUANGAN			
Liabilitas/Ekuitas	4,4x	4,2x	3,3x
Liabilitas/Aset	0,8x	0,8x	0,8x
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	0,1x	0,0x	0,1x
Total Pinjaman/Total Ekuitas	3,0x	2,9x	2,4x
Interest Coverage Ratio (ICR)	54,72%	58,99%	52,41%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	2,89%	12,66%	19,12%

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang disusun oleh Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2026.

KETERANGAN PERSEROAN KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Informasi mengenai riwayat singkat Perseroan telah diungkapkan dalam Prospektus yang diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 25 Juni 2025 sehubungan dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025. Sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada Anggaran Dasar Perseroan. Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagaimana termuat dalam Akta No. 388 Tanggal 29 Juli 2022.

STRUKTUR MODAL SAHAM PADA WAKTU INFORMASI TAMBAHAN DITERBITKAN

Berdasarkan Akta No. 388 Tanggal 29 Juli 2022 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra selaku BAE Perseroan pada bulan Mei 2026, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

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

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

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan sejak tanggal Prospektus sampai dengan tanggal Informasi Tambahan disampaikan.

PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

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

Direksi

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

Dewan Komisaris

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

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Seluruh Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak mempunyai kesepakatan atau perjanjian dengan pelanggan dan/atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukkan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

Pada saat Informasi Tambahan Ringkas ini diterbitkan, tidak ada hubungan kekeluargaan antara anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sejak didirikan pada tahun 1983, Perseroan telah menyelesaikan berbagai proyek komersial dan kawasan terpadu (mixed-use development) yang menggabungkan fungsi hunian, bisnis, dan hiburan dalam satu area yang terintegrasi. Hingga saat ini, Perseroan mengelola delapan proyek unggulan yang dikembangkan sebagai properti investasi maupun properti yang diperuntukkan untuk dijual. Dengan pengalaman lebih dari empat dekade dalam industri properti, Perseroan terus memperluas jangkauan bisnisnya, beradaptasi dengan tren pasar, serta menerapkan standar terbaik dalam desain dan manajemen properti untuk mempertahankan posisinya sebagai pengembang terdepan di Indonesia.
Kegiatan usaha Perseroan secara umum terdiri dari properti untuk disewakan (properti investasi) dan properti untuk dijual (properti untuk pengembangan). Properti tersebut terbagi ke dalam beberapa segmen usaha yaitu perkantoran, retail, apartemen, dan hotel yang berlokasi di Jakarta dan Bali.

Properti perkantoran dan retail untuk disewakan yang sudah beroperasi yaitu:
- Plaza Chase,
- Plaza Agro,
- Citywalk Sudirman,
- La Maison Barito - Retail dan
- Citywalk Gajah Mada

Perseroan juga memiliki tiga buah hotel berbintang dan satu servis apartemen yaitu:
- Hilton Garden Inn di Bali,
- Holiday Inn Express di Matraman,
- Holiday Inn & Suites di Gajah Mada dan
- Oakwood Suites La Masion di Barito, Jakarta.

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

Keterangan lebih lanjut mengenai Keterangan Tentang Perseroan dan Perusahaan Anak, Kecenderungan dan Prospek Usaha dapat dilihat dalam Bab VI Informasi Tambahan.

Prospek Usaha

Memasuki tahun 2026, sektor properti di Indonesia menunjukkan prospek yang tetap menjanjikan, meskipun masih dihadapkan pada tantangan dari dinamika perekonomian global dan nasional. Ketidakpastian ekonomi global yang dipengaruhi oleh ketegangan geopolitik, arah kebijakan suku bunga global yang masih relatif tinggi, serta perlambatan ekonomi di beberapa negara utama masih memberikan tekanan terhadap pasar investasi dan konsumsi global. Namun, di tengah kondisi tersebut, Indonesia tetap menunjukkan ketahanan ekonomi yang kuat.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan berada pada kisaran sekitar 5,0% hingga 5,2%, mencerminkan stabilitas dan daya saing ekonomi nasional di tengah tantangan global. Proyeksi ini didukung oleh konsumsi domestik yang tetap kuat, yang menjadi tulang punggung perekonomian Indonesia, didorong oleh daya beli masyarakat yang terjaga serta keberlanjutan program stimulus fiskal. Selain itu, peningkatan investasi dan belanja infrastruktur oleh pemerintah tetap menjadi faktor pendorong utama, termasuk dalam proyek strategis nasional.

Sektor pariwisata terus menunjukkan pemulihan yang berkelanjutan dengan peningkatan jumlah kunjungan wisatawan domestik maupun mancanegara, yang turut memberi kontribusi terhadap pertumbuhan sektor perhotelan dan industri kreatif. Stabilitas politik pasca Pemilu 2024 masih memberikan kepastian bagi dunia usaha dan investor, menciptakan iklim investasi yang kondusif. Berbagai kebijakan insentif dari pemerintah, seperti kemudahan perizinan dan insentif untuk sektor properti dan pembeli rumah, tetap menjadi katalis positif yang mendorong pertumbuhan sektor properti secara berkelanjutan.

Secara keseluruhan, meskipun tantangan eksternal masih membayangi, fundamental ekonomi domestik yang solid, didukung oleh kebijakan pemerintah yang proaktif dan perubahan tren pasar yang membuka peluang baru, membuat sektor properti Indonesia tetap memiliki prospek yang positif dalam jangka menengah. Inovasi tetap menjadi kunci utama dalam pengembangan produk dan layanan yang sesuai dengan kebutuhan pasar yang terus berkembang. Perseroan juga akan terus meningkatkan kapabilitas internal dan memperkuat kolaborasi strategis agar dapat lebih adaptif dalam menghadapi tantangan eksternal guna memperluas jangkauan pasar dan meningkatkan daya saing, serta untuk mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan sesuai dengan visi dan misi Perseroan.

Tinjauan Perekonomian Global

Perekonomian global pada tahun 2025 ditandai oleh perlambatan pertumbuhan di tengah tingkat ketidakpastian yang tetap tinggi. Kondisi ini dipicu oleh meningkatnya ketegangan geopolitik, termasuk konflik yang berlarut-larut serta kebijakan proteksionisme yang semakin kuat, khususnya melalui penerapan tarif impor oleh Amerika Serikat. Kebijakan tersebut memicu perang dagang dan retaliasi antarnegara, sehingga menekan volume perdagangan global, mengganggu rantai pasok, serta menurunkan kepercayaan pelaku usaha dan investor secara global.

Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi dunia diprakirakan melambat dan cenderung stagnan di kisaran 3% dalam beberapa tahun ke depan. Negara maju mengalami pertumbuhan yang relatif rendah, sementara negara berkembang masih mencatat pertumbuhan lebih tinggi namun dalam tren menurun. Fragmentasi ekonomi global semakin nyata, ditandai dengan divergensi kinerja antarnegara serta pergeseran pola perdagangan yang lebih mengarah pada kerja sama bilateral dan regional dibandingkan multilateral. Di sisi lain, tekanan inflasi global masih bertahan cukup tinggi akibat kenaikan harga komoditas dan dampak kebijakan tarif, sehingga membatasi ruang pelonggaran kebijakan moneter.

Dinamika ekonomi global juga diwarnai oleh meningkatnya kerentanan di sektor keuangan. Tingginya utang publik dunia, yang telah mencapai level sangat besar, menimbulkan tekanan terhadap suku bunga global dan meningkatkan risiko keberlanjutan fiskal, terutama di negara maju. Selain itu, volatilitas pasar keuangan meningkat akibat perpindahan aliran modal ke aset yang aman, serta berkembangnya aktivitas lembaga keuangan nonbank dan inovasi produk derivatif yang belum sepenuhnya terregulasi. Perkembangan pesat aset digital seperti kripto dan stablecoin juga menambah kompleksitas serta risiko baru bagi stabilitas sistem keuangan global.

Ke depan, prospek ekonomi global diperkirakan masih penuh tantangan dengan lima risiko utama, yaitu berlanjutnya perang dagang dan polarisasi ekonomi, perlambatan pertumbuhan yang disertai fragmentasi, tingginya beban utang publik, meningkatnya kerentanan pasar keuangan, serta pesatnya digitalisasi keuangan yang belum diimbangi regulasi memadai. Meski demikian, terdapat peluang dari perkembangan teknologi dan penguatan kerja sama regional. Dalam menghadapi kondisi tersebut, diperlukan respons kebijakan yang adaptif dan terkoordinasi untuk menjaga stabilitas sekaligus mendorong sumber pertumbuhan baru yang lebih berkelanjutan.

Tinjauan Perekonomian Nasional

Perekonomian Indonesia pada tahun 2025 menunjukkan kinerja yang tetap tangguh di tengah tingginya ketidakpastian global. Stabilitas makroekonomi terjaga dengan baik, tercermin dari inflasi yang terkendali dalam kisaran sasaran serta stabilitas sistem keuangan yang didukung oleh likuiditas memadai dan permodalan perbankan yang kuat. Pertumbuhan ekonomi diprakirakan berada pada kisaran 4,7–5,5% pada 2025 dan meningkat pada 2026, didorong oleh permintaan domestik yang solid serta keberlanjutan transformasi ekonomi nasional.

Ketahanan ekonomi Indonesia didukung oleh sinergi kebijakan fiskal dan moneter yang efektif antara Pemerintah dan Bank Indonesia. Kebijakan fiskal difokuskan pada penguatan konsumsi dan investasi melalui belanja negara dan program perlindungan sosial, sementara kebijakan moneter diarahkan untuk menjaga stabilitas nilai tukar dan inflasi serta mendorong pembiayaan ekonomi. Selain itu, reformasi struktural seperti hilirisasi sumber daya alam, pembangunan infrastruktur, dan perbaikan iklim investasi terus diperkuat guna meningkatkan kapasitas produksi dan nilai tambah domestik.

Dari sisi kinerja, pertumbuhan ekonomi ditopang oleh peningkatan ekspor nonmigas, investasi swasta, serta konsumsi rumah tangga yang tetap tumbuh. Sektor-sektor utama seperti industri pengolahan, perdagangan, transportasi, dan sektor berbasis digital menunjukkan kinerja yang positif, meskipun sektor padat karya masih memerlukan penguatan lebih lanjut. Secara spasial, pertumbuhan ekonomi terjadi secara relatif merata di berbagai wilayah Indonesia, dengan kontribusi signifikan dari kawasan industri dan hilirisasi, khususnya di wilayah Jawa dan Kawasan Timur Indonesia.

Ke depan, prospek ekonomi Indonesia tetap positif dengan pertumbuhan yang diperkirakan terus meningkat hingga 2027. Stabilitas eksternal terjaga dengan defisit transaksi berjalan yang rendah, cadangan devisa yang kuat, serta nilai tukar Rupiah yang relatif stabil. Inflasi diproyeksikan tetap terkendali dalam sasaran, didukung oleh koordinasi kebijakan yang erat antara otoritas terkait. Untuk menjaga momentum pertumbuhan, diperlukan penguatan sinergi kebijakan, percepatan realisasi belanja pemerintah, serta peningkatan peran sektor-sektor produktif yang mampu menciptakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan yang inklusif dan berkelanjutan.

Informasi tersebut bersumber dari laporan resmi Bank Indonesia, yaitu Laporan Perekonomian Indonesia 2025.

PERPAJAKAN

Pajak penghasilan atas bunga obligasi yang diterima atau diperoleh pemegang obligasi diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Informasi lebih lanjut mengenai perpajakan dapat dilihat pada Bab VII tentang Perpajakan pada Informasi Tambahan.

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

PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Penjamin Emisi Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2026 yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada Pemodal Profesional secara kesanggupan penuh (*full commitment*) dengan jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah).

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

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

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi	Total	Persentase (%)
PT KB Valbury Sekuritas	50.000.000.000	100,00
Total	**50.000.000.000**	**100,00**

Selanjutnya, Penjamin Emisi Efek dalam Emisi Obligasi ini akan melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7.

Berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan atas Obligasi ini adalah PT KB Valbury Sekuritas Indonesia.

PT KB Valbury Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sesuai definisi Afiliasi dalam UUP2SK. Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini bukan merupakan Afiliasi Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

Metode Penentuan Tingkat Suku Bunga Obligasi

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

Keterangan lebih lanjut mengenai Penjaminan Emisi Obligasi dapat dilihat dalam Bab VIII Informasi Tambahan.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Wali Amanat	: PT Bank KB Indonesia Tbk
Notaris	: Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn.
Konsultan Hukum	: Soemarjono Soemarsono & Rekan
Perusahaan Pemeringkat Efek	: PT Kredit Rating Indonesia

PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

1. PEMESAN YANG BERHAK

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

2. PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Pemesanan pembelian Obligasi dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi ("FPPO") yang disiapkan untuk keperluan ini yang dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Obligasi sebagaimana tercantum dalam Bab XII Penyebarluasan Informasi Tambahan dan Formulir Pembelian Obligasi, baik dalam bentuk fisik (hardcopy) maupun bentuk elektronik (softcopy) melalui e-mail. Pemesanan wajib dilengkapi dengan tanda jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar dan perubahannya yang memuat susunan pengurus terakhir bagi badan hukum). Pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Obligasi yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

3. JUMLAH MINIMUM PEMESANAN OBLIGASI

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

4. MASA PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Obligasi akan dimulai tanggal 26 Juni 2026 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 29 Juni 2026 pukul 16.00 WIB.

5. PENDAFTARAN OBLIGASI KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Obligasi yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan kepada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi Di KSEI Nomor No. SP-084/OBL/KSEI/0526 tanggal 15 Juni 2026 yang ditandatangani Perseroan dengan KSEI. Dengan didaftarkannya Obligasi tersebut di KSEI, maka atas Obligasi yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

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

6. TEMPAT PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

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

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

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN OBLIGASI

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

8. PENJATAHAN OBLIGASI

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

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

Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh Penjamin Emisi Obligasi pada Tanggal Penjatahan sesuai dengan porsi penjaminan masing-masing, sedangkan kebijakannya akan ditetapkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Perseroan. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan, maka untuk keperluan penjatahan yang mengajukan lebih dari satu FPPO akan diperlakukan sebagai satu pesanan.

9. PEMBAYARAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan Obligasi, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Emisi Obligasi tempat mengajukan pemesanan. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi selambat-lambatnya pada tanggal 25 Juni 2026 yang ditujukan ke rekening di bawah ini:

PT KB Valbury Sekuritas

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

Jika pembayaran dilakukan dengan cek atau bilyet giro, maka cek dan bilyet giro yang bersangkutan harus dapat diuangkan atau ditunaikan dengan segera selambat-lambatnya tanggal 1 Juli 2026 (*in good funds*) pada rekening tersebut di atas.

Semua biaya atau provisi bank ataupun biaya transfer merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi. Selanjutnya, setelah dana telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi wajib menyetorkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 2 Juli 2026 pukul 15.00 WIB yang ditujukan ke rekening di bawah ini:

PT Duta Anggada Realty Tbk

PT Bank Central Asia Tbk
Cabang Jakarta Sudirman
No. Rekening: 035 306 1043
a.n.: PT Duta Anggada Realty Tbk

10. DISTRIBUSI OBLIGASI SECARA ELEKTRONIK

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

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

11. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN OBLIGASI

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

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

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

b. Jika uang pembayaran telah diterima oleh Perseroan dan Pencatatan Obligasi di Bursa Efek tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi, maka Penawaran atas Obligasi batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi dimaksud, wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum.

c. Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi atau Perseroan wajib membayar Denda kepada para pemesan.

d. Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya atau pemesan tidak memberikan konfirmasi untuk instruksi transfer dalam waktu 2 (dua) hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak pengumuman keputusan penundaan atau Pembatalan Penawaran Umum tersebut, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan/atau Penjamin Emisi Obligasi atau Perseroan tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau Denda kepada para pemesan Obligasi yang tidak datang.

12. LAIN-LAIN

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

PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dapat diperoleh melalui email kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi pada Masa Penawaran Umum yaitu tanggal 26 Juni 2026 sampai dengan 29 Juni 2026 di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI

PT KB Valbury Sekuritas

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

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