INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN PROSPEKTUS RINGKAS INI MERUPAKAN TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN INFORMASI ATAS PROSPEKTUS RINGKAS YANG DIMUAT DI SURAT KABAR INVESTOR DAILY TANGGAL 24 AGUSTUS 2016

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN PROSPEKTUS RINGKAS 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 DAN/ATAU PERBAIKAN PROSPEKTUS RINGKAS

JAYA ANCOL

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 OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DHIMPUN SEBESAR Rp1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN RUPIAH)
DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN TERSEBUT, PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL TAHAP I TAHUN 2016 ("OBLIGASI")
DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp300.000.000.000,- (TIGA RATUS MILIAR RUPIAH)

Obligasi terdiri dari 2 (dua) seri Obligasi yang ditawarkan, yaitu sebagai berikut:

- Seri A: Jumlah Obligasi Seri A 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 Obligasi adalah 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri A pada saat tanggal jatuh tempo.
- Seri B: Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,2% (delapan koma dua persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri B pada saat tanggal jatuh tempo.

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali sertifikat jumbo obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"), yang ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga (triwulan). Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 29 Desember 2016 sedangkan Pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing Obligasi adalah pada tanggal 29 September 2017 untuk Obligasi Seri A dan 29 September 2021 untuk Obligasi Seri B.

OBLIGASI BERKELANJUTAN I JAYA ANCOL TAHAP II
DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKA ADA) AKAN DITENTUKAN KEMUDIAN

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN AGUNAN KHUSUS BERUPA BENDA, PENDAPATAN ATAU AKTIVA 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.

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

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

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO BERKURANGNYA CADANGAN LAHAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DI DALAM PROSPEKTUS.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN ATAS SURAT HUTANG JANGKA PANJANG DARI:

PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA ("PEFINDO"):
$_{id}$AA- (*DOUBLE A MINUS*)

KETERANGAN LEBIH LANJUT TENTANG HASIL PEMERINGKATAN TERSEBUT DAPAT DILIHAT PADA BAB XVIII PROSPEKTUS TENTANG KETERANGAN MENGENAI PEMERINGKATAN EFEK.

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

Para 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 SECURITIES**

mandiri sekuritas — **PT MANDIRI SEKURITAS**

WALI AMANAT
PT BANK PERMATA TBK.

Informasi Tambahan dan/atau perbaikan Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 21 September 2016

JADWAL

Tanggal Efektif	:	20 September 2016
Masa Penawaran	:	22 - 26 September 2016
Tanggal Penjatahan	:	27 September 2016
Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik	:	29 September 2016
Tanggal Pencatatan Obligasi Pada Bursa Efek Indonesia	:	30 September 2016

PENAWARAN UMUM

Nama Obligasi

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

Jumlah Pokok Obligasi

Sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah).

Seri Obligasi

Seri A : Jumlah Obligasi Seri A 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 Obligasi adalah 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri A pada saat tanggal jatuh tempo.

Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,2% (delapan koma dua persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi adalah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Pokok Obligasi Seri B pada saat tanggal jatuh tempo.

Bunga Obligasi

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 29 Desember 2016 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 29 September 2019 untuk Obligasi seri A dan pada tanggal 29 September 2021 untuk Obligasi seri B.

Tanggal-tanggal Pembayaran Bunga Obligasi adalah sebagai berikut:

BUNGA KE-	SERI A	SERI B
1	29 Desember 2016	29 Desember 2016
2	29 Maret 2017	29 Maret 2017
3	29 Juni 2017	29 Juni 2017
4	29 September 2017	29 September 2017
5	29 Desember 2017	29 Desember 2017
6	29 Maret 2018	29 Maret 2018
7	29 Juni 2018	29 Juni 2018
8	29 September 2018	29 September 2018
9	29 Desember 2018	29 Desember 2018
10	29 Maret 2019	29 Maret 2019
11	29 Juni 2019	29 Juni 2019
12	29 September 2019	29 September 2019
13		29 Desember 2019
14		29 Maret 2020
15		29 Juni 2020
16		29 September 2020
17		29 Desember 2020
18		29 Maret 2021
19		29 Juni 2021
20		29 September 2021

Keterangan lebih lanjut mengenai pembayaran kupon bunga diuraikan dalam Bab I Prospektus perihal Penawaran Umum Obligasi.

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.

Jaminan

Obligasi ini tidak dijamin dengan agunan khusus.

Pembelian Kembali Obligasi (*buy back*)

Pembelian kembali (*buyback*) efek bersifat utang baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah tanggal penjatahan. Pelaksanaan pembelian kembali (*buyback*) 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 dilihat pada bab XVII Prospektus.

Kelalaian

Peristiwa-peristiwa atau keadaan yang merupakan kelalaian (cidera janji) Perseroan diatur dan ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan, yang dijelaskan pada Bab XVII Keterangan Tentang Obligasi pada Prospektus.

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. 767/SK/SAS/TB/WB/06/2016 tanggal 29 Juni 2016 perihal Pernyataan Wali Amanat Mengenai Uji Tuntas, dengan memperhatikan ketentuan Angka 2 huruf a & b Peraturan No. VI.C.4.

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. 1018/PEF-Dir/VI/2016 tanggal 16 Juni 2016, hasil pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahun 2016 Dengan Tingkat Bunga Tetap 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 16 Juni 2016 sampai dengan 1 Juni 2017.

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.

Rating Rationale

Efek hutang jangka panjang dengan peringkat $_{id}$AA- mengindikasikan posisi pasar Perseroan yang kuat di industri rekreasi, aliran pendapatan yang stabil, serta proteksi arus kas dan tingkat likuiditas yang kuat. Peringkat dibatasi oleh kebutuhan investasi yang terus menerus untuk pengembangan produk rekreasi dan ketergantungan pada proses reklamasi untuk ekspansi bisnis lebih lanjut.

Hak-Hak Pemegang Obligasi

Hak-hak pemegang Obligasi antara lain sebagai berikut:

1. 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 sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi sdalam waktu 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku..
2. 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.
3. Pemegang Obligasi (baik sendiri maupun bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau 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.
4. Melalui keputusan RUPO, Pemegang Obligasi antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut:
   a. Menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat, memberikan pengarahan kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
   b. Memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan-kententuan Perjanjian Perwaliamanatan;
   c. 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 Nomor VI.C.4;
   d. 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 Nomor VI.C.4.;
   e. Mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan;
   f. Mengambil keputusan sehubungan dengan terjadinya kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari Penawaran Obligasi ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, akan digunakan oleh Perseroan dan Entitas Anak yaitu :

a. Sekitar 60% untuk pengembangan kegiatan usaha dalam bidang rekreasi yaitu pengembangan dan pemeliharaan Dunia Fantasi, Kawasan Pantai, Seaworld Ancol, Ocean Dream Samudra, Atlantis Water Adventure dan Pasar Seni melalui penyertaan modal pada entitas anak Perseroan yaitu Taman Impian Jaya Ancol dan
b. Sekitar 40% untuk pengembangan properti melalui Perseroan

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Obligasi yang belum dipergunakan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan.

Perseroan akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum ini dengan mengikuti ketentuan Pasar Modal yang berlaku di Indonesia.

Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan kepada OJK dan Wali Amanat sebagai wakil Pemegang Obligasi secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai seluruh dana hasil Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi digunakan sesuai peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi ini sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPO kepada Otoritas Jasa Keuangan dan memperoleh persetujuan dari Wali Amanat setelah terlebih dahulu disetujui oleh RUPO sesuai dengan Peraturan No. VI.C.4.

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan akan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan dan/atau Peraturan Bapepam No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Sesuai dengan Surat Edaran yang diterbitkan oleh Bapepam dan LK No. SE-05/BL/2006 tanggal 29 September 2006 tentang Keterbukaan Informasi Mengenai Biaya Yang Dikeluarkan Dalam Rangka Penawaran Umum, total perkiraan biaya yang akan dikeluarkan oleh Perseroan adalah sebesar kurang lebih 1,323% dari nilai emisi Obligasi yang meliputi:

1. Biaya untuk jasa Penjamin Emisi Efek sebesar 0,380%, yang terdiri dari biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 0,300%; biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,040%, biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,040%;
2. Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,558%, yang terdiri dari biaya jasa Akuntan publik sebesar 0,283%; biaya jasa Notaris sebesar 0,042%; biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,233%;
3. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,103%, yang terdiri dari biaya jasa Wali Amanat sebesar 0,033%; biaya jasa Perusahaan Pemeringkat sebesar 0,070%;
4. Biaya pencatatan sebesar 0,039%, yang terdiri dari biaya KSEI sebesar 0,011%; biaya BEI sebesar 0,028%;
5. Biaya Pernyataan Pendaftaran OJK sekitar 0,050%;
6. Biaya lain-lain (percetakan, iklan dan lain-lain) sebesar 0,193%.

Penawaran Umum terakhir yang dilakukan Perseroan adalah Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012 sebesar Rp300.000.000.000,- (Tiga ratus miliar Rupiah). Dana hasil Penawaran Umum tersebut telah digunakan seluruhnya sesuai dengan tujuan penggunaan dana yang tercantum dalam prospektus, serta telah dilaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan No.X.K.4 dengan surat No 504/DIR-PJA/EXT/VI/2014 tanggal 11 Juli 2014.

PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 No. 103 tanggal 30 Juni 2016 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	SeriA	Seri B	Total	%
1.	PT Indo Premier Securities	Rp125.000.000.000,-	Rp25.000.000.000,-	Rp150.000.000.000,-	50,00%
2.	PT Mandiri Sekuritas	Rp125.000.000.000,-	Rp25.000.000.000,-	Rp150.000.000.000,-	50,00%
TOTAL		Rp250.000.000.000,-	Rp50.000.000.000,-	Rp300.000.000.000,-	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.

PERSYARATAN PEMESANAN OBLIGASI

A. PENDAFTARAN OBLIGASI KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Obligasi yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI No. SP-0039/PO/KSEI/0616 tertanggal 30 Juni 2016 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 atau warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektip di KSEI. Selanjutnya Obligasi hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada Tanggal Emisi yaitu tanggal 29 September 2016. KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan Obligasi dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek;
b. Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasikan kepada Pemegang Rekening;
c. Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPO serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi;
d. Pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan jumlah Pokok Obligasi akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran Bunga Obligasi maupun pelunasan Pokok Obligasi yang ditetapkan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi yang dibayarkan pada periode pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan adalah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Obligasi pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
e. Hak untuk menghadiri RUPO dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan memperhatikan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. KSEI akan membekukan seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Bursa sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO (R-3) sampai dengan tanggal berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat;
f. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan Obligasi wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

B. 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.

C. 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 XXI Prospektus, 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.

D. 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.

E. MASA PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Umum dimulai tanggal 22 September 2016 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 26 September 2016 pukul 16.00 WIB.

F. 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 XXI Prospektus, pada tempat dimana Pemesan memperoleh Prospektus dan FPPO.

G. 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 ditandatanganinya sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

H. 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 27 September 2016.

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.

I. 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 Pelaksana Emisi Obligasi, yaitu PT Indo Premier Securities dan PT Mand