

No.RC-222/PEF-DIR/III/2023

Jakarta, 13 Maret 2023

Yth. Bapak Rizkan Firman  
Direktur Utama  
PT Adhi Commuter Properti Tbk  
Head Office  
Jl. Pengantin Ali No. 88  
Ciracas  
JAKARTA TIMUR 1372

Perihal: **Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas Obligasi I Seri B Tahun 2021 dan Obligasi II Seri B Tahun 2022 PT Adhi Commuter Properti Tbk**  
**Periode 10 Maret 2023 sampai dengan 1 Maret 2024**

Dengan hormat,

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari **Jumat, 10 Maret 2023**, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan peringkat:

**idBBB**  
**(Triple B)**

terhadap **Obligasi I Seri B Tahun 2021 dan Obligasi II Seri B Tahun 2022 PT Adhi Commuter Properti Tbk** senilai **Rp111.000.000.000,00 (seratus sebelas miliar rupiah)** untuk periode **10 Maret 2023** sampai dengan **1 Maret 2024**. Peringkat tersebut diberikan berdasarkan data dan informasi dari Perusahaan serta Laporan Keuangan Audit per **31 Desember 2022**.

"Efek utang dengan peringkat **idBBB** mengindikasikan parameter proteksi yang **memadai** dibandingkan efek utang Indonesia lainnya. Walaupun demikian, kondisi ekonomi yang buruk atau keadaan yang terus berubah akan dapat memperlemah kemampuan emiten untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang."

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,



**Irmawati**  
Direktur Utama



**Hendro Utomo**  
Direktur

"Peringkat yang dimuat dalam dokumen ini adalah pendapat PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) yang diberikan berdasarkan hasil keputusan Komite Pemeringkatan pada saat tanggal dibuatnya peringkat. Peringkat merupakan opini ke depan mengenai kemampuan pihak yang diperingkat dalam memenuhi kewajiban finansialnya secara penuh dan tepat waktu, berdasarkan asumsi yang dibuat saat peringkat ditetapkan. Peringkat bukan merupakan rekomendasi bagi pemodal untuk mengambil keputusan investasi (baik keputusan untuk membeli, menjual, atau menahan efek utang apapun yang diterbitkan berdasarkan atau berhubungan dengan peringkat atau keputusan investasi lainnya) dan/atau opini atas nilai kewajaran efek utang dan/atau nilai entitas yang diberikan peringkat oleh PEFINDO. Semua data dan informasi yang diperlukan dalam proses pemeringkatan diperoleh dari pihak yang meminta pemeringkatan yang dianggap dapat dipercaya keakuratan dan kebenarannya dan dari sumber lain yang dianggap dapat diandalkan. PEFINDO tidak melakukan audit, uji tuntas, atau verifikasi secara independen dari setiap informasi dan data yang diterima dan digunakan sebagai dasar dalam proses pemeringkatan. PEFINDO tidak bertanggung jawab atas kebenaran, kelengkapan, ketepatan waktu, dan keakuratan informasi dan data yang dimaksud. Keakuratan dan kebenaran informasi dan data menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang memberikan informasi dan data yang dimaksud. Peringkat bisa berubah di masa depan karena peristiwa yang belum diantisipasi sebelumnya pada saat peringkat diberikan pertama kali. PEFINDO berhak menarik peringkat jika data dan informasi yang diterima tidak memadai dan/atau perusahaan yang diperingkat tidak memenuhi kewajibannya kepada PEFINDO. PEFINDO dan setiap anggota Direksi, Komisaris, Pemegang Saham, serta Karyawannya tidak bertanggung jawab kepada pihak manapun atas segala kerugian, biaya-biaya, dan pengeluaran yang diderita atau timbul sebagai akibat penggunaan isi dan/atau informasi hasil pemeringkatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. PEFINDO tidak memberikan keterangan atau pendapat bahwa dokumen yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan hasil pemeringkatan ini dapat dieksekusi atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuannya."

No.RC-223/PEF-DIR/III/2023

Jakarta, 13 Maret 2023

Yth. Bapak Rizkan Firman  
Direktur Utama  
PT Adhi Commuter Properti Tbk  
Head Office  
Jl. Pengantin Ali No. 88  
Ciracas  
JAKARTA TIMUR 1372

Perihal: **Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas Obligasi II Seri A Tahun 2022 PT Adhi Commuter Properti Tbk Periode 10 Maret 2023 sampai dengan 31 Mei 2023**

Dengan hormat,

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari **Jumat, 10 Maret 2023**, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan peringkat:

**idBBB**  
**(Triple B)**

terhadap **Obligasi II Seri A Tahun 2022 PT Adhi Commuter Properti Tbk** senilai **Rp205.500.000.000,00 (dua ratus lima miliar lima ratus juta rupiah)** untuk periode **10 Maret 2023** sampai dengan **31 Mei 2023**. Peringkat tersebut diberikan berdasarkan data dan informasi dari Perusahaan serta Laporan Keuangan Audit per **31 Desember 2022**.

“Efek utang dengan peringkat **idBBB** mengindikasikan parameter proteksi yang **memadai** dibandingkan efek utang Indonesia lainnya. Walaupun demikian, kondisi ekonomi yang buruk atau keadaan yang terus berubah akan dapat memperlemah kemampuan emiten untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang.”

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,



**Irmawati**  
Direktur Utama



**Hendro Utomo**  
Direktur

“Peringkat yang dimuat dalam dokumen ini adalah pendapat PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) yang diberikan berdasarkan hasil keputusan Komite Pemeringkatan pada saat tanggal dibuatnya peringkat. Peringkat merupakan opini ke depan mengenai kemampuan pihak yang diperingkat dalam memenuhi kewajiban finansialnya secara penuh dan tepat waktu, berdasarkan asumsi yang dibuat saat peringkat ditetapkan. Peringkat bukan merupakan rekomendasi bagi pemodal untuk mengambil keputusan investasi (baik keputusan untuk membeli, menjual, atau menahan efek utang apapun yang diterbitkan berdasarkan atau berhubungan dengan peringkat atau keputusan investasi lainnya) dan/atau opini atas nilai kewajaran efek utang dan/atau nilai entitas yang diberikan peringkat oleh PEFINDO. Semua data dan informasi yang diperlukan dalam proses pemeringkatan diperoleh dari pihak yang meminta pemeringkatan yang dianggap dapat dipercaya keakuratan dan kebenarannya dan dari sumber lain yang dianggap dapat diandalkan. PEFINDO tidak melakukan audit, uji tuntas, atau verifikasi secara independen dari setiap informasi dan data yang diterima dan digunakan sebagai dasar dalam proses pemeringkatan. PEFINDO tidak bertanggung jawab atas kebenaran, kelengkapan, ketepatan waktu, dan keakuratan informasi dan data yang dimaksud. Keakuratan dan kebenaran informasi dan data menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang memberikan informasi dan data yang dimaksud. Peringkat bisa berubah di masa depan karena peristiwa yang belum diantisipasi sebelumnya pada saat peringkat diberikan pertama kali. PEFINDO berhak menarik peringkat jika data dan informasi yang diterima tidak memadai dan/atau perusahaan yang diperingkat tidak memenuhi kewajibannya kepada PEFINDO. PEFINDO dan setiap anggota Direksi, Komisaris, Pemegang Saham, serta Karyawannya tidak bertanggung jawab kepada pihak manapun atas segala kerugian, biaya-biaya, dan pengeluaran yang diderita atau timbul sebagai akibat penggunaan isi dan/atau informasi hasil pemeringkatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. PEFINDO tidak memberikan keterangan atau pendapat bahwa dokumen yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan hasil pemeringkatan ini dapat dieksekusi atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuannya.”

No.RC-224/PEF-DIR/III/2023

Jakarta, 13 Maret 2023

Yth. Bapak Rizkan Firman  
Direktur Utama  
PT Adhi Commuter Properti Tbk  
Head Office  
Jl. Pengantin Ali No. 88  
Ciracas  
JAKARTA TIMUR 1372

Perihal: **Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas PT Adhi Commuter Properti Tbk  
Periode 10 Maret 2023 sampai dengan 1 Maret 2024**

Dengan hormat,

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari **Jumat, 10 Maret 2023**, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan peringkat:

**<sup>id</sup>BBB/Stable  
(Triple B; Stable Outlook)**

terhadap **PT Adhi Commuter Properti Tbk** untuk periode **10 Maret 2023** sampai dengan **1 Maret 2024**. Peringkat tersebut diberikan berdasarkan data dan informasi dari Perusahaan serta Laporan Keuangan Audit per **31 Desember 2022**. Peringkat tersebut mengalami perubahan dari peringkat sebelumnya yaitu **<sup>id</sup>BBB/Negative Outlook**.

“Obligor dengan peringkat **<sup>id</sup>BBB** memiliki kemampuan yang **memadai** dibandingkan obligor Indonesia lainnya untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjangnya. Walaupun demikian, kemampuan obligor lebih mungkin akan terpengaruh oleh perubahan buruk keadaan dan kondisi ekonomi.”

Peringkat atas Perusahaan tidak berlaku untuk suatu Efek Utang tertentu yang dikeluarkan perusahaan, karena tidak memperhitungkan struktur serta berbagai ketentuan (*provision*) dari Efek Utang tersebut, tingkat perlindungan dan posisi klaim dari pemegang Efek Utang bila emitennya mengalami likuidasi, serta legalitasnya. Di samping itu, Peringkat atas Perusahaan tidak memperhitungkan kemampuan penjamin, pemberi asuransi, atau penyedia *credit enhancement* lainnya yang ikut mendukung suatu Efek Utang tertentu.

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,



**Irmawati**  
Direktur Utama



**Hendro Utomo**  
Direktur

“Peringkat yang dimuat dalam dokumen ini adalah pendapat PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) yang diberikan berdasarkan hasil keputusan Komite Pemeringkatan pada saat tanggal dibuatnya peringkat. Peringkat merupakan opini ke depan mengenai kemampuan pihak yang diperingkat dalam memenuhi kewajiban finansialnya secara penuh dan tepat waktu, berdasarkan asumsi yang dibuat saat peringkat ditetapkan. Peringkat bukan merupakan rekomendasi bagi pemodal untuk mengambil keputusan investasi (baik keputusan untuk membeli, menjual, atau menahan efek utang apapun yang diterbitkan berdasarkan atau berhubungan dengan peringkat atau keputusan investasi lainnya) dan/atau opini atas nilai kewajaran efek utang dan/atau nilai entitas yang diberikan peringkat oleh PEFINDO. Semua data dan informasi yang diperlukan dalam proses pemeringkatan diperoleh dari pihak yang meminta pemeringkatan yang dianggap dapat dipercaya keakuratan dan kebenarannya dan dari sumber lain yang dianggap dapat diandalkan. PEFINDO tidak melakukan audit, uji tuntas, atau verifikasi secara independen dari setiap informasi dan data yang diterima dan digunakan sebagai dasar dalam proses pemeringkatan. PEFINDO tidak bertanggung jawab atas kebenaran, kelengkapan, ketepatan waktu, dan keakuratan informasi dan data yang dimaksud. Keakuratan dan kebenaran informasi dan data menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang memberikan informasi dan data yang dimaksud. Peringkat bisa berubah di masa depan karena peristiwa yang belum diantisipasi sebelumnya pada saat peringkat diberikan pertama kali. PEFINDO berhak menarik peringkat jika data dan informasi yang diterima tidak memadai dan/atau perusahaan yang diperingkat tidak memenuhi kewajibannya kepada PEFINDO. PEFINDO dan setiap anggota Direksi, Komisaris, Pemegang Saham, serta Karyawannya tidak bertanggung jawab kepada pihak manapun atas segala kerugian, biaya-biaya, dan pengeluaran yang diderita atau timbul sebagai akibat penggunaan isi dan/atau informasi hasil pemeringkatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. PEFINDO tidak memberikan keterangan atau pendapat bahwa dokumen yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan hasil pemeringkatan ini dapat dieksekusi atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuannya.”