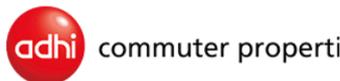


PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILengkapi DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PERDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. PROSPEKTUS RINGKAS INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KE OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

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

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK. ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Kegiatan Usaha Utama:
Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa,
dan di bidang Hotel Bintang
Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

KANTOR PUSAT
South Building
PT Adhi Karya (Persero) Tbk,
Jl. Raya Pasar Minggu, Km. 18
Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12510
Telp: (021) 797 5312

ALAMAT KORESPONDEN
Jl. Pengantın Ali No. 88, Ciracas
Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta 13740
Telp: (021) 228 229 80, Fax: (021) 228 220 81
Email: adcp@adcp.co.id
Website: www.adcp.co.id

PENAWARAN UMUM

OBLIGASI III ADHI COMMUTER PROPERTI TAHUN 2023 ("OBLIGASI")
DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR RP499.900.000.000,- (EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN MILIAR SEMBILAN RATUS JUTA RUPIAH)
YANG DITANGGUNG SELURUHNYA, SECARA TANPA SYARAT DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN OLEH



SEBAGAI PENANGGUNG
CREDIT GUARANTEE AND INVESTMENT FACILITY
LEMBAGA DANA PERWALIAN (TRUST FUND) DARI ASIAN DEVELOPMENT BANK

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen), dalam 2 (dua) seri yang dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*), sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar ●% (● persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga tahun) sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar ●% (● persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, dimana Bunga Obligasi pertama akan dibayarkan pada tanggal 8 Maret 2024, sedangkan Bunga Obligasi terakhir sekaligus pelunasan Obligasi akan dibayarkan pada tanggal 8 Desember 2026 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 8 Desember 2028 untuk Obligasi Seri B. Pelunasan masing-masing seri Obligasi akan dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

BAHWA UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN UMUM OBLIGASI INI, ATAS PERMOHONAN PERSEROAN, CREDIT GUARANTEE AND INVESTMENT FACILITY, LEMBAGA DANA PERWALIAN (TRUST FUND) ASIAN DEVELOPMENT BANK ("CGIF") TELAH MENYETUJUI UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENANGGUNG (GUARANTOR) OBLIGASI DAN BERSAMA-SAMA AKAN MENANDATANGANI PERJANJIAN PENANGGUNGAN DENGAN WALI AMANAT BERDASARKAN SYARAT-SYARAT OBLIGASI DENGAN MEMPERHATIKAN SYARAT-SYARAT DALAM PERJANJIAN PENANGGUNGAN.

PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DENGAN KETENTUAN PEMBELIAN OBLIGASI DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DIMANA PELAKSANAAN PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DILAKUKAN MELALUI BURSA EFEK ATAU DI LUAR BURSA EFEK DAN BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN. PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI TIDAK DAPAT DILAKUKAN APABILA HAL TERSEBUT MENYEBABKAN PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMENUHI KETENTUAN-KETENTUAN DI DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN DAN APABILA PERSEROAN MELAKUKAN KELALAIAN (WANPRESTASI) SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN, KECUALI TELAH MEMPEROLEH PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI ("RUPO"). PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI BARU DAPAT DILAKUKAN SETELAH PENGUMUMAN RENCANA PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DIMANA PENGUMUMAN TERSEBUT WAJIB DILAKUKAN PALING LAMBAT 2 (DUA) HARI SEBELUM TANGGAL PENAWARAN UNTUK PEMBELIAN KEMBALI DIMULAI PALING SEDIKIT MELALUI SITUS WEB PERSEROAN DAN SITUS WEB BURSA EFEK ATAU 1 (SATU) SURAT KABAR HARIAN BERBAHASA INDONESIA YANG BERPEREDARAN NASIONAL.

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO FLUKTUASI PASAR YANG DISEBABKAN OLEH PERUBAHAN TINGKAT SUKU BUNGA, INFLASI, KONDISI MAKRO EKONOMI DI INDONESIA YANG BERTAMPAK PADA PENJUALAN DAN MINAT PEMBELIAN PROPERTI PERSEROAN, RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN DALAM BAB VI PROSPEKTUS INI MENGENAI RISIKO USAHA PERSEROAN.

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

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.

Dalam rangka penerbitan Obligasi ini, Perseroan telah memperoleh hasil pemeringkatan atas Obligasi dari:

PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (PEFINDO)

idAAAcy (Triple A, Corporate Guarantee)

PERINGKAT INI BERLAKU DENGAN SYARAT DOKUMENTASI LEGAL ATAS PENJAMINAN TERSEBUT TELAH DIFINALISASI

Untuk keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada Bab I Prospektus

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

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI OBLIGASI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI



PT CIMB Niaga Sekuritas



PT Mandiri Sekuritas (Terafiliasi)

WALI AMANAT

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 16 November 2023

PERKIRAAN JADWAL

Masa Penawaran Awal	:	16 - 23 November 2023
Tanggal Efektif	:	30 November 2023
Masa Penawaran Umum	:	4-5 Desember 2023
Tanggal Penjataan	:	6 Desember 2023
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	8 Desember 2023
Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik ("Tanggal Emisi")	:	8 Desember 2023
Tanggal Pencatatan Efek pada PT Bursa Efek Indonesia	:	11 Desember 2023

PENAWARAN UMUM

1. UMUM

NAMA OBLIGASI

Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023.

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 diserahkan Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Yang menjadi bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang tidak dapat dialihkan atau diperdagangkan.

HARGA PENAWARAN

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

JUMLAH POKOK DAN BUNGA OBLIGASI

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang akan dikeluarkan berjumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), dalam 2 (dua) seri yang dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*), sebagai berikut:

- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar ●% (sepuluh persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun; dan
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar ●% (● persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) Tahun sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 8 Maret 2024, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi masing-masing adalah pada tanggal 8 Desember 2026 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 8 Desember 2028 untuk Obligasi Seri B.

JADWAL PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

Bunga Ke-	Seri A	Seri B
1	8 Maret 2024	8 Maret 2024
2	8 Juni 2024	8 Juni 2024
3	8 September 2024	8 September 2024
4	8 Desember 2024	8 Desember 2024
5	8 Maret 2025	8 Maret 2025
6	8 Juni 2025	8 Juni 2025
7	8 September 2025	8 September 2025
8	8 Desember 2025	8 Desember 2025
9	8 Maret 2026	8 Maret 2026
10	8 Juni 2026	8 Juni 2026
11	8 September 2026	8 September 2026
12	8 Desember 2026	8 Desember 2026

Bunga Ke-	Seri A	Seri B
13		8 Maret 2027
14		8 Juni 2027
15		8 September 2027
16		8 Desember 2027
17		8 Maret 2028
18		8 Juni 2028
19		8 September 2028
20		8 Desember 2028

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

PERHITUNGAN BUNGA OBLIGASI

Tingkat Bunga Obligasi tersebut merupakan persentase per tahun dari nilai nominal yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

TATA CARA PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

- i. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.

Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam 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;
- ii. Bunga Obligasi akan dibayarkan oleh Perseroan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening;
- iii. Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran;
- iv. Pembayaran Bunga Obligasi yang terutang, yang dilakukan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Agen Pembayaran, dianggap pembayaran lunas oleh Perseroan, setelah dana tersebut diterima oleh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada KSEI, dengan memperhatikan Perjanjian Agen Pembayaran, dengan demikian Perseroan dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan.

TATA CARA PEMBAYARAN POKOK OBLIGASI

- i. Obligasi harus dilunasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi;
- ii. Pembayaran Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran;
- iii. Pembayaran Pokok Obligasi yang terutang yang dilakukan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Agen Pembayaran, dianggap pembayaran lunas oleh Perseroan, setelah dana tersebut diterima oleh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada KSEI, dengan memperhatikan Perjanjian Agen Pembayaran, dengan demikian Perseroan dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pembayaran Pokok Obligasi yang bersangkutan.

PENANGGUNGAN

Keterangan mengenai Penanggungan dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

SATUAN PEMINDAHBUKUAN OBLIGASI

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

SATUAN PERDAGANGAN OBLIGASI

Perdagangan Obligasi dilakukan di Bursa Efek dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana ditentukan dalam peraturan Bursa Efek. Satuan perdagangan Obligasi di Bursa Efek dilakukan dengan nilai sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan kelipatannya.

JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

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

JAMINAN

Obligasi ini tidak dijamin dengan jaminan khusus namun dijamin dengan penanggungan dari Credit Guarantee And Investment Facility, Lembaga Dana Perwalian (Trust Fund) dari Asian Development Bank ("CGIF") dengan jumlah penanggungan sebesar seluruh kewajiban pembayaran bunga Obligasi terutang dan Pokok Obligasi (tidak termasuk denda) serta pengeluaran Wali Amanat berdasarkan Perjanjian Penanggungan yang akan ditandatangani antara CGIF dan Wali Amanat setelah Penawaran Awal.

DANA PELUNASAN OBLIGASI (SINKING FUND)

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk Obligasi ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil emisi sesuai dengan tujuan penggunaan dana bersih hasil Penawaran Umum Obligasi ini.

HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI

Sesuai dengan POJK No.7/2017 dan Peraturan POJK No. 49/2020, dalam rangka penerbitan Obligasi ini, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo"). Berdasarkan hasil pemeringkatan atas efek utang jangka panjang sesuai dengan surat No. RC-769/PEF-DIR/IX/2023 tanggal 4 September 2023 dari Pefindo, Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 telah mendapat peringkat:

idAAA_(cg)
(Triple A, Corporate Guarantee)

Peringkat ini berlaku dengan syarat dokumentasi legal atas penjaminan tersebut telah difinalisasi dan berlaku untuk periode 4 September 2023 sampai dengan 1 September 2024..

Perseroan dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Pefindo, sesuai dengan yang didefinisikan dalam UUPPSK.

Sesuai dengan Peraturan POJK No.49/2020. Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan yang diterbitkan setiap 1 (satu) tahun sekali. Perseroan wajib menyampaikan Peringkat Tahunan atas setiap Klasifikasi Efek Bersifat Utang kepada OJK paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya masa berlaku peringkat terakhir sampai dengan Perseroan telah menyelesaikan seluruh kewajiban yang terkait dengan Obligasi yang diterbitkan.

TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

Prosedur pemesanan pembelian Obligasi dapat dilihat pada Bab XIV dalam Prospektus ini.

PERPAJAKAN

Pajak atas penghasilan yang diperoleh dari kepemilikan Obligasi diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan Peraturan Perpajakan yang berlaku di Indonesia. Mengenai perpajakan diuraikan dalam Bab IX Prospektus ini.

WALI AMANAT

Sesuai dengan Perjanjian Perwaliamanatan, Perseroan telah menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk untuk bertindak selaku Wali Amanat dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 yang beralamat sebagai berikut:

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Divisi Treasury
Grup Kustodian dan Wali Amanat
Gedung T Tower Lantai 17
Jl. Gatot Subroto No 93
Kel. Pancoran, Kec. Pancoran

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebagai Wali Amanat menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk tidak mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan melebihi 25% dari jumlah obligasi yang diwaliamanati dan/atau tidak merangkap sebagai penanggung dan/atau pemberi agunan dalam penerbitan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, dan/atau kewajiban Perseroan dan menjadi Wali Amanat dari pemegang Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, sesuai dengan Peraturan OJK No.19/2020 tentang Bank Umum yang Melakukan Kegiatan Sebagai Wali Amanat.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebagai Wali Amanat telah melakukan penelaahan/uji tuntas (*due diligence*) terhadap Perseroan, dengan Surat Pernyataan No. 3476/TRE-KWA/2023 tanggal 04 September 2023 sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 20/2020.

2. IKHTISAR PERSYARATAN POKOK DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN OBLIGASI

HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

Hak-hak Pemegang Obligasi dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*)

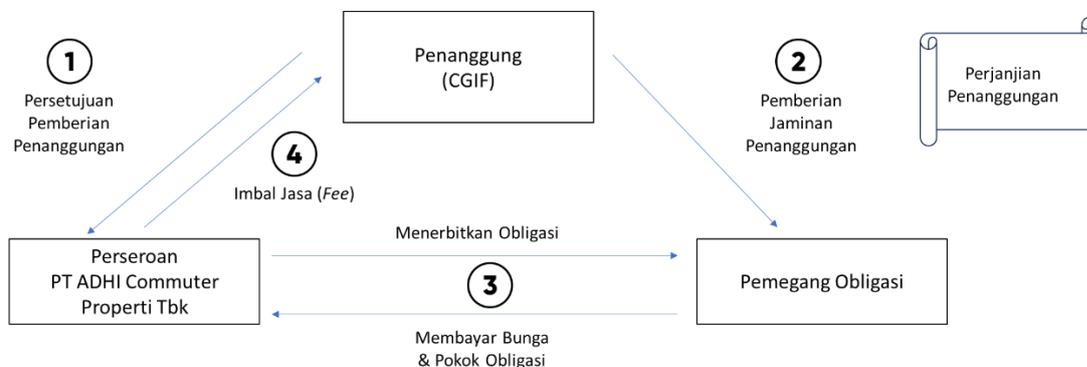
Pembelian kembali (*Buyback*) dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPO)

Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

PENANGGUNGAN DARI CGIF

Berikut merupakan gambaran umum skema Penanggungan Obligasi dari CGIF:



1. CGIF menyetujui permohonan Perseroan dan bertindak sebagai Penanggung setelah melakukan uji tuntas kepada Perseroan;
2. CGIF memberikan Jaminan Penanggungan kepada Para Pemegang Obligasi yang diwakili oleh Wali Amanat sebagai Pihak Yang Dijamin sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Penanggungan Obligasi (*Bond Guarantee Agreement*) sampai Obligasi jatuh tempo;
3. Berdasarkan Penanggungan CGIF, Perseroan dapat menerbitkan Obligasi dan menerima dana emisi dari Para Pemegang Obligasi;
4. Perseroan membayar imbal jasa Penanggungan kepada CGIF sehubungan dengan Jaminan penanggungan yang diberikan oleh CGIF.

Pasal-pasal rujukan di sini mengacu kepada Perjanjian Penanggungan Obligasi kecuali disebutkan lainnya.

Penanggungan dari CGIF dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN PERSEROAN

Pembatasan dan kewajiban Perseroan dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

KELALAIAN PERSEROAN

Kelalaian Perseroan dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

HAK SENIORITAS ATAS HUTANG

Hak Pemegang Obligasi adalah *paripassu* tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada.

CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN OBLIGASI

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

PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN

Perubahan dan/atau penambahan perjanjian perwalianamanatan dapat dilihat di Prospektus Bab I Penawaran Umum.

PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan dari satu pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian Perwalianamanatan dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan dengan pos tercatat atau disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima atau dengan faksimili yang sudah dikonfirmasi:

PERSEROAN

KANTOR PUSAT

South Building
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Jl. Raya Pasar Minggu, Km. 18
Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12510
Telp: (021) 797 5312

ALAMAT KORESPONDEN

Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas
Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta 13740
Telp: (021) 228 229 80, Fax: (021) 228 220 81
Email: adcp@adcp.co.id
Website: www.adcp.id

WALI AMANAT

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk

Divisi Treasury
Grup Kustodian dan Wali Amanat
Gedung T Tower Lantai 17
Jl. Gatot Subroto No 93
Kel. Pancoran, Kec. Pancoran
Jakarta Selatan 12780
Tel: (021) 26966553,
E-mail : trustee_custody@bankbjb.co.id

HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh Perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi ini berada dan tunduk di bawah hukum yang berlaku di Indonesia.

PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi dengan komisi-komisi, biaya-biaya, dan pengeluaran-pengeluaran sehubungan dengan Emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan untuk Pembayaran seluruh pokok pinjaman Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Subjek		Keterangan
Nama Bank	:	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Hubungan Afiliasi dengan Perseroan	:	Terafiliasi melalui kepemilikan saham Negara Republik Indonesia baik secara langsung maupun tidak langsung

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Corporate Loan – Akta Perjanjian Kredit Perseroan No. 73, tanggal 24 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I (Pertama) Perjanjian Kredit No. 148, tanggal 23 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan.
Bentuk Fasilitas	:	Corporate Loan - Kredit Modal Kerja
Jumlah Fasilitas	:	Rp350.000.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah)
Tingkat Suku Bunga	:	9,00% p.a
Jatuh Tempo	:	36 (tiga puluh enam) bulan atau s.d 24 Mei 2026
Penggunaan Dana Pinjaman	:	Modal Kerja untuk memenuhi kebutuhan ADCP sesuai dengan <i>cashflow</i> Perseroan dan untuk pembayaran Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 yang jatuh tempo pada 25 Mei 2022 sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah)
Saldo utang pada tanggal 30 Mei 2023	:	Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah)
Rencana Pelunasan	:	Sekitar Rp 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah)
Saldo Utang Setelah Pembayaran	:	Rp0,00 (nol Rupiah)
Sumber Dana Pembayaran Bunga	:	Kas internal Perseroan

b. Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan Perseroan untuk pengembangan kawasan LRT City Tebet dan LRT City Cibubur yang sedang dikembangkan oleh Perseroan dengan keterangan sebagai berikut:

Subjek		LRT City Tebet	LRT City Cibubur
Persentase Pembangunan per 30 Mei 2023	:	20%	0%
Rencana Pengembangan dengan menggunakan Dana Hasil Penawaran Umum	:	Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan untuk pengembangan kawasan di LRT CITY Tebet berupa pembangunan apartement Tower 1 (podium, fasilitas pendukung apartemen dan unit apartemen)	Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan untuk pengembangan kawasan di LRT CITY Cibubur berupa pembangunan apartement Tower 1 (podium, fasilitas pendukung apartemen dan unit apartemen)
Pihak yang membantu Pengembangan	:	Kontraktor PT Adhi Persada Gedung ("APG") dengan Perjanjian Nomor 114-3/418A/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021 perihal Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur dan Plumbing Proyek LRT CITY Tebet sebagaimana diubah dengan perjanjian Addendum I Nomor 114-3/418A-1/III/2023 tanggal 1 Maret 2023 perihal Addendum I Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur Tower I Proyek LRT CITY Tebet.	Belum ada kontraktor yang ditunjuk
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019	2023
Target Tahun Penyelesaian	:	2025	2026

Apabila dana hasil Penawaran Umum Obligasi II tidak mencukupi, maka kekurangannya akan dibiayai dengan arus kas internal Perseroan.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Obligasi II tidak mencukupi, maka kekurangannya akan dibiayai dengan arus kas internal Perseroan.

Perseroan diwajibkan untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi III yang diterima oleh Perseroan kepada OJK dan Wali Amanat sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No.30/2015 secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi II, maka Perseroan wajib: (a) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi II kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan RUPO; dan (b) memperoleh persetujuan dari RUPO. Perseroan wajib menempatkan sisa dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sesuai dengan ketentuan dalam POJK No.30/2015.

Keterangan selengkapnya mengenai Rencana Penggunaan Dana yang Diperoleh Dari Hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01074/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/X/2023 tertanggal 17 Oktober 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	29.225.445.008	26.869.792.306	60.530.437.116
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	9.680.356.693	3.305.904.780	1.971.047.897
Pihak Ketiga	21.239.342.667	26.343.854.332	39.725.760.531
Pendapatan Diakui di Muka			
Pihak Berelasi	-	100.296.681.270	125.479.679.441
Pihak Ketiga	56.104.288.041	73.911.841.290	84.992.191.525
Persediaan	3.244.982.854.507	3.156.184.555.111	3.233.978.346.534
Uang Muka			
Pihak Berelasi	14.906.182.936	12.600.976.161	19.660.078.414
Pihak Ketiga	4.748.409.238	5.426.584.804	5.841.924.881
Biaya Dibayar di Muka	2.159.737.634	1.450.731.192	1.538.376.360
Pajak Dibayar di Muka	2.360.649.851	31.229.672.618	61.603.662.032
Jumlah Aset Lancar	3.385.407.266.575	3.437.620.593.864	3.635.321.504.731
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	6.986.643.471	14.877.099.753	11.149.640.929
Pihak Ketiga	585.474.234	682.744.595	595.787.136
Aset Real Estate	2.599.783.283.512	2.589.018.254.309	2.258.450.446.994
Properti Investasi	73.559.000.000	73.559.000.000	-
Aset Tetap	287.386.629	766.364.354	1.915.910.894
Aset Hak Guna - Bersih	4.260.022.194	1.283.966.349	1.737.698.503
Aset Tak berwujud	2.036.775.000	2.297.900.000	2.924.600.000
Aset Lain-lain	167.717.566.323	200.918.557.654	66.578.348.950
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.855.216.151.363	2.883.403.887.014	2.343.352.433.406
JUMLAH ASET	6.240.623.417.938	6.321.024.480.878	5.978.673.938.137

LIABILITAS DAN EKUITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang Usaha			
Pihak Berelasi	1.088.570.124.087	1.153.307.673.089	1.159.401.716.156
Pihak Ketiga	381.210.396.181	366.802.945.101	348.587.609.773
Beban Akrua	649.813.444.457	652.535.326.737	805.264.326.906
Liabilitas Sewa	5.063.328.768	2.461.225.191	2.043.360.000
Utang Pajak	7.247.563.849	3.817.090.756	6.151.604.173
Pendapatan Diterima di Muka	879.227.219.781	860.845.592.776	638.522.189.638
Utang Obligasi Jangka Pendek	-	204.520.643.286	489.027.918.753
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.000.000.000	300.800.000.000	70.000.000.000

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya				
Pihak Berelasi	19.489.402.986	18.950.398.258		131.095.081
Pihak Ketiga	20.889.735.000	15.000.000.000		-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.189.511.215.109	3.579.040.895.194		3.519.129.820.480
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang Obligasi Jangka Panjang	110.194.364.989	110.020.718.434		8.930.113.618
Utang Bank Jangka Panjang	372.519.350.000	172.281.260.361		348.645.829.499
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.464.439.904	1.462.804.379		1.462.137.913
Utang Lain-lain	91.512.982.368	221.357.332		310.590.123
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	575.691.137.261	283.986.140.506		359.348.671.153
JUMLAH LIABILITAS	3.765.202.352.370	3.863.027.035.700		3.878.478.491.633
EKUITAS				
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham Modal dasar 8.000.000 saham Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	2.222.222.220.000	2.222.222.220.000		2.000.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	56.632.698.985	56.632.698.985		-
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	54.010.882.540	54.010.882.540		27.938.767.027
Belum Ditentukan Penggunaannya	142.546.592.612	125.122.957.575		72.248.012.343
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				
Kepada Pemilik Entitas Induk	2.475.412.394.137	2.457.988.759.100		2.100.186.779.370
Kepentingan Non Pengendali	8.671.431	8.686.078		8.667.134
JUMLAH EKUITAS	2.475.421.065.568	2.457.997.445.178		2.100.195.446.504
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6.240.623.417.938	6.321.024.480.878		5.978.673.938.137

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan Usaha	188.090.220.301	249.395.346.383	592.687.713.783	563.688.066.425
Beban Pokok Pendapatan	(139.452.386.522)	(196.873.231.328)	(439.458.758.404)	(416.880.451.565)
LABA KOTOR	48.637.833.779	52.522.115.055	153.228.955.379	146.807.614.860
BEBAN USAHA				
Beban Umum dan Administrasi	(14.856.854.553)	(14.439.451.232)	(33.148.239.266)	(29.421.666.935)
Beban Pajak Final	(3.663.607.335)	(5.000.107.156)	(14.332.604.692)	(10.599.927.875)
Penghasilan Lain-lain	4.055.203.179	2.237.841.306	40.130.141.939	38.864.626.921
Beban Lain-lain	(13.549.664.313)	(8.664.081.368)	(31.200.925.298)	(2.217.827.258)
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	20.622.910.757	26.656.316.605	114.677.328.061	143.432.819.713
Beban Keuangan	(3.063.745.669)	(8.379.436.394)	(9.657.466.393)	(13.069.191.439)
LABA SEBELUM PAJAK	17.559.165.088	18.276.880.211	105.019.861.668	130.363.628.274
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				
Pajak Tangguhan	(1.635.525)	-	(666.466)	(3.001.640)
Pajak Kini	(133.909.173)	-	-	-
LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN	17.423.620.390	18.276.880.211	105.019.195.202	130.360.626.634
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN	17.423.620.390	18.276.880.211	105.019.195.202	130.360.626.634
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				
Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564
Kepentingan Non-Pengendali	(14.647)	(33.000)	18.944	49.070

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
JUMLAH	17.423.620.390	18.276.880.211	105.019.195.202	130.360.626.634
JUMLAH LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				
Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564
Kepentingan Non-Pengendali	(14.647)	(33.000)	18.944	49.070
JUMLAH	17.423.620.390	18.276.880.211	105.019.195.202	130.360.626.634
LABA PER SAHAM DASAR	0,78	0,82	4,73	6,52

RASIO - RASIO PENTING

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	-24,58	83,86	5,14	-42,32
Laba Kotor	-7,40	75,20	4,37	-16,41
Margin Laba Kotor	22,79	-4,71	-0,73	44,91
EBITDA	-22,12	10,70	-19,57	0,40
Laba Tahun Berjalan	-4,50	8,05	-19,44	-2,17
Total Aset	-1,56	20,60	5,73	27,85
Total Liabilitas	-4,55	20,64	-0,40	43,31
Total Ekuitas	3,37	20,54	17,04	6,62
Rasio Keuangan (x)				
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,06	1,19	0,96	1,03
Total Aset Tidak Lancar/Total Liabilitas Jangka Panjang	4,96	4,51	10,15	6,52
Total Ekuitas/Total Aset	0,40	0,38	0,39	0,35
Rasio Usaha (%)				
Laba Kotor/Pendapatan	25,86	21,06	25,85	26,04
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan	9,26	7,33	17,72	23,13
Return on Asset (ROA)	0,28	0,29	1,66	2,18
Return on Equity (ROE)	0,70	0,76	4,27	6,21
Rasio Likuiditas (%)				
Current Ratio	106,1	119,5	96,0	103,0
Cash Ratio	0,9	10,7	0,8	1,8
Rasio Efisiensi (x)				
Asset Turnover	0,03	0,04	0,10	0,10
Rasio Solvabilitas (x)				
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,52	1,65	1,57	1,85
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,60	0,62	0,61	0,65
Net Debt to Equity Ratio	0,24	0,34	0,31	0,41
Debt Service Coverage Ratio	6,97	3,27	12,05	11,07
Interest Coverage Ratio	6,73	3,19	11,87	10,97

RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN ATAS FASILITAS KREDIT YANG DIPEROLEH PERSEROAN

Keterangan	Rasio yang dipersyaratkan	31 Mei		31 Desember	
		2023	2022	2022	2021
Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit Secara Umum yang Diperoleh Perseroan					
Current Ratio	Min. 100%	106,1%	119,5%	96,0%*	103,0%
Debt Service Coverage Ratio	Min. 100%	697,28%	327,34%	1205%	1108%
Ekuitas	Disyaratkan selalu positif	2.475.421.065.568	2.394.757.678.889	2.457.997.445.178	2.100.195.446.504

Catatan:

*) - Perseroan menyampaikan surat No. 111-0/034/2023 tanggal 31 Mei 2023 perihal Permohonan Konfirmasi Financial Covenant dan Waiver kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Selanjutnya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menyampaikan tanggapan melalui surat No. 211/CBD/CB1/VI/2023 tanggal 6 Juni 2023 perihal Konfirmasi Financial Covenant & Persetujuan Waiver, melalui surat tersebut PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai kreditur menyetujui waiver atas tidak terpenuhinya Financial Covenant pada Laporan Keuangan 31 Desember 2022.

- PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 ("Obligasi I") dan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 Seri A ("Obligasi II") telah mengirimkan surat Nomor 1170/TRE-KWA/2023 tertanggal 3 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelanggaran Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Keuangan pada Laporan Keuangan Tahunan Periode 31 Desember 2022 (Audited) yang secara ringkas berisi informasi berikut:
 - 1) Perseroan telah melanggar ketentuan Pasal 6 ayat 6.3 poin (vi) Perjanjian Perwaliamanatan;
 - 2) Berdasarkan Pasal 9 ayat 9.2 huruf c Perjanjian Perwaliamanatan, Perseroan memiliki waktu untuk memperbaiki keadaan atau kejadian di atas paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah diterima teguran tertulis dari Wali Amanat.

Perseroan telah menanggapi surat tersebut melalui surat Nomor 121-0/116/IV/2023 tanggal 10 April 2023 perihal Tanggapan atas Pemberitahuan Pelanggaran Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Keuangan Pada Laporan Keuangan Tahunan Periode 31 Desember 2022, yang isinya memberitahukan bahwa berdasarkan Laporan Keuangan periode 28 Februari 2023 nilai Rasio Lancar (Current Ratio) adalah sebesar 108%. Selanjutnya berdasarkan surat Nomor 1573/TRE-KWA/2023 perihal Tanggapan atas Pemberitahuan Pelanggaran Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Keuangan pada Laporan Keuangan Tahunan Periode 31 Desember 2022, pihak Wali Amanat Obligasi I dan Obligasi II telah menerima penjelasan tidak terpenuhi kewajiban Keuangan dimaksud dan telah menghitung kembali serta menyetujui perbaikan yang diserahkan yaitu kurang dari 90 (sembilan puluh) Hari Kalender. Dengan demikian, Penerbit telah kembali memenuhi kewajiban keuangan sesuai Pasal 6 ayat 6.3 poin (vi) dan ketentuan Pasal 9 ayat 9.2 huruf c Perjanjian Perwaliamanatan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan Perseroan telah memenuhi seluruh rasio keuangan di perjanjian kredit atau liabilitas lainnya yang ada.

LABA PER SAHAM DASAR

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022, sebanyak 21.132.420.080 saham.

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	22.222.222.200	22.222.222.200	22.222.222.200	20.000.000.000
Laba Per Saham Dasar	0,78	0,82	4,73	6,52

DIVIDEN PER SAHAM

Dividen Per Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Dividen Per Saham	-	-	1,17	-

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 217 tanggal 19 Juni 2023, Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., tidak terdapat pengaturan terkait pembagian dividen atas Laporan Keuangan tahun 2022.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 207 tanggal 28 Juni 2022, Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., terdapat pengaturan terkait pembagian dividen atas Laporan Keuangan tahun 2021 sebesar Rp26.072.115.513.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian terkait, dan informasi keuangan lainnya, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01074/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/X/2023 tertanggal 17 Oktober 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian.

I. Hasil Operasi

a) Pendapatan Usaha

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Total Pendapatan Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp61.305.126.082 atau sebesar 24,58% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp249.395.346.383 menjadi sebesar Rp188.090.220.301. Hal ini dikarenakan terdapat penurunan pendapatan atas properti senilai Rp69.738.962.366 kenaikan pendapatan atas hotel senilai Rp8.134.855.634 dan kenaikan pendapatan atas sewa senilai Rp298.980.650.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Total Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp28.999.647.358 atau sebesar 5% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp563.688.066.425 menjadi sebesar Rp592.687.713.783. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan pendapatan atas properti senilai Rp4.016.593.311, penurunan pendapatan atas hotel senilai Rp32.861.168.269 dan kenaikan pendapatan atas sewa senilai Rp155.072.400

b) Beban Pokok Penjualan

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp57.420.844.806 atau sebesar 29% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp196.873.231.328 menjadi sebesar Rp139.452.386.522. Hal ini berbanding lurus dengan penurunan pendapatan dimana terdapat penurunan beban pokok pendapatan atas properti Rp60.241.311.306 dan kenaikan beban pokok pendapatan atas hotel senilai Rp2.820.466.500.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp22.578.306.839. atau sebesar 5% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp416.880.451.565 menjadi sebesar Rp439.458.758.404 Hal ini berbanding lurus dengan kenaikan pendapatan dimana terdapat kenaikan beban pokok pendapatan atas properti Rp14.324.843.573 dan penurunan beban pokok pendapatan atas hotel senilai Rp8.253.463.265.

c) Laba Kotor

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Laba Kotor Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp6.033.405.848 atau sebesar 22,63% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp52.522.115.055 menjadi sebesar Rp48.637.833.779. Penurunan atas laba kotor tersebut selaras dengan penurunan pada pos pendapatan usaha.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp28.755.491.652 atau sebesar 20,05% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp146.807.614.860 menjadi sebesar Rp153.228.955.379. Penurunan atas laba kotor tersebut selaras dengan penurunan pada pos pendapatan usaha.

d) Beban Umum dan Administrasi

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp971.103.428 atau sebesar 3% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp14.439.451.232 menjadi sebesar Rp14.856.854.553. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan biaya kantor senilai Rp1.645.829.096 dan penurunan biaya pegawai senilai Rp1.248.104.414.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp3.726.572.331 atau sebesar 13% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp29.421.666.935 menjadi sebesar Rp33.148.239.266. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan pada biaya pegawai senilai Rp1.717.523.330, biaya jasa professional senilai Rp628.895 dan biaya lisensi senilai Rp471.373.519.

e) Laba Sebelum Pajak

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp717.715.123 atau sebesar 3,93% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp18.276.880.211 menjadi sebesar Rp17.559.165.088. Hal ini selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp25.343.766.606 atau sebesar 19,44% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp130.363.628.274 menjadi sebesar Rp105.019.861.668. Penurunan tersebut selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

f) Laba Bersih Tahun Berjalan

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp853.259.821 atau sebesar 4,67% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp18.276.880.211 menjadi sebesar Rp17.423.620.390. Penurunan tersebut selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp25.344.433.072 atau sebesar 19,44% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp130.363.628.274 menjadi sebesar Rp105.019.195.202. Penurunan tersebut selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Periode lima bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Mei 2023 Dibandingkan dengan Periode lima bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2022

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp853.259.821 atau sebesar 4,67% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp18.276.880.211 menjadi sebesar Rp17.423.620.390. Hal tersebut selaras dengan hasil pos laba tahun berjalan.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp25.344.433.072 atau sebesar 19,44% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp130.360.626.634 menjadi sebesar Rp105.019.195.202. Hal tersebut selaras dengan hasil pos laba tahun berjalan.

II. ASET

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Mei 2023 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Mei 2022

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp80.401.062.941 atau sebesar 1,27% dari sebesar Rp6.321.024.480.878 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp6.240.623.417.938 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini mayoritas dikarenakan penurunan pada aset lancar sebesar Rp52.213.327.289 atau sebesar 1,52%.

Total aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp52.213.327.289 atau sebesar 1,52% dari sebesar Rp3.437.620.593.864 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp3.385.407.266.575 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada pendapatan diterima di muka sebesar Rp118.104.234.519 atau sebesar 124,09%, penurunan pajak dibayar di muka sebesar Rp28.869.022.757 atau sebesar 92,44% dan peningkatan pada persediaan lancar sebesar Rp88.798.299.396 atau sebesar 2,81%.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp28.187.735.651 atau sebesar 0,98% dari sebesar Rp2.883.403.887.014 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp2.855.216.151.363 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada aset lain-lain sebesar Rp33.200.991.332 atau sebesar 16,52% .

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2021

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp342.350.542.741 atau sebesar 5,73% dari sebesar Rp5.978.673.938.137 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp6.321.024.480.878 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya peningkatan pada aset tidak lancar sebesar Rp540.051.453.608 atau sebesar 23,05%.

Total aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp197.700.910.867 atau sebesar 5,44% dari sebesar Rp3.635.321.504.731 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp3.437.620.593.864 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada pendapatan diterima di muka sebesar Rp36.263.348.406 atau sebesar 33,11%, penurunan pada persediaan lancar sebesar Rp77.793.791.423 atau sebesar 2,41%, penurunan pada pajak dibayar di muka sebesar Rp30.373.989.414 atau sebesar 49,31% dan penurunan pada kas dan setara kas sebesar Rp33.660.644.810 atau sebesar 55,61%.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp540.051.453.608 atau sebesar 23,05% dari sebesar Rp2.343.352.433.406 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp2.883.403.887.014 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan aset real estate sebesar Rp330.567.807.315 atau sebesar 14,64%, peningkatan pada properti investasi sebesar Rp73.559.000.000 dan peningkatan pada aset lain-lain sebesar Rp134.340.208.704 atau sebesar 201,78%.

III. Liabilitas

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Mei 2023 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Mei 2022

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp97.824.683.330 atau sebesar 2,53% dari sebesar Rp3.863.027.035.700 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp3.765.202.352.379 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya penurunan pada liabilitas jangka pendek sebesar Rp389.529.680.085 sebesar 10,88%

Total liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp389.529.680.085 atau sebesar 10,88% dari sebesar Rp3.579.040.895.194 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp3.189.511.215.109 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada utang obligasi sebesar Rp204.520.643.286 atau sebesar 100%, penurunan pada utang bank jangka pendek Rp162.800.000.000 atau sebesar 54,12%, penurunan pada utang usaha sebesar Rp50.330.097.922 atau sebesar 1,69%.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp291.704.996.755 atau sebesar 102,72% dari sebesar Rp283.986.140.506 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp575.691.137.261 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan pada utang bank jangka panjang sebesar Rp200.238.089.639 atau sebesar 116,23% dan kenaikan pada utang lain-lain sebesar Rp91.291.625.036.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2021

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp15.451.455.933 atau sebesar 0,40% dari sebesar Rp3.878.478.491.633 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp3.863.027.035.700 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada liabilitas jangka Panjang sebesar Rp75.362.530.647 atau sebesar 20,97%.

Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp59.911.074.714 atau sebesar 1,70% dari sebesar Rp3.519.129.820.480 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp3.579.040.895.194 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya peningkatan pada pendapatan diterima di muka sebesar Rp222.323.403.138 atau sebesar 34,82%.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp75.362.530.647 atau sebesar 20,97% dari sebesar Rp359.348.671.153 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp283.986.140.506 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada utang bank jangka panjang sebesar Rp176.364.569.138 atau sebesar 50,59%.

IV. Ekuitas

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp17.423.620.390 atau sebesar 0,71% dari sebesar Rp2.457.997.445.178 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp2.475.421.065.568 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya sebesar Rp17.423.635.037 atau sebesar 13,93%.

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp357.801.998.674 atau sebesar 17,04% dari sebesar Rp2.100.195.446.504 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp2.457.997.445.178 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp222.222.220.000 atau sebesar 11,11% dan peningkatan pada tambahan modal disetor sebesar Rp56.632.698.985.

V. Laporan Arus Kas

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami kenaikan sebesar 1230,30% atau sebesar Rp125.075.165.439 dari sebesar Rp9.822.910.681 pada tanggal 31 Mei 2022 menjadi Rp134.898.076.120 pada tanggal 31 Mei 2023. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp134.898.076.120 yang terdiri dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp323.306.141.576, , kenaikan rekening bank yang dibatasi penggunaannya Rp31.848.336.499, pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga Rp207.116.355.526 serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp10.169.270.423, dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp2.970.776.006.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar 189,21% atau sebesar Rp259.141.894.719 dari sebesar Rp137.027.104.396 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp122.114.790.323 pada tanggal 31 Desember 2022. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp122.114.790.323 yang terdiri dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp874.266.121.466, Penerimaan Restitusi Pajak sebesar Rp798.074.075, penurunan rekening bank yang dibatasi penggunaannya Rp140.387.316.635, pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga Rp536.818.562.325 serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp52.214.349.230 dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp23.529.177.029.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar 75,30% atau sebesar Rp32.826.832.497 dari sebesar Rp43.591.861.700 pada tanggal 31 Mei 2022 menjadi sebesar Rp10.765.029.203 pada tanggal 31 Mei 2023. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp10.765.029.203 yang terdiri dari penambahan tanah yang belum dikembangkan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar 26,21% atau sebesar Rp76.803.575.283 dari sebesar Rp292.989.543.188 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp216.185.967.905 pada tanggal 31 Desember 2022. Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp216.185.967.905 yang terdiri dari penambahan tanah yang belum dikembangkan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar 133,49% atau sebesar Rp485.358.468.339 dari sebesar Rp363.581.074.124 pada tanggal 31 Mei 2022 menjadi Rp121.777.394.215 pada tanggal 31 Mei 2023. Pada periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp121.777.394.215 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp170.920.000.000, pembayaran utang bank sebesar Rp133.481.910.361, penerimaan utang lain Rp91.512.982.367, penerimaan bunga Rp61.041.886, pembayaran obligasi sebesar Rp205.500.000.000, pembayaran beban pinjaman Rp44.521.598.107 dan Pembayaran Liabilitas Sewa Rp767.910.000.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar 86,45% atau sebesar Rp385.437.675.193 dari sebesar Rp445.848.207.965 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp60.410.532.772 pada tanggal 31 Desember 2022. Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp60.410.532.772 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp555.891.900.000, pembayaran utang bank sebesar Rp501.456.469.138, Penerimaan Obligasi sebesar Rp307.500.000.000, Pembayaran Obligasi sebesar Rp491.000.000.000, Penerimaan penawaran umum perdana Rp278.854.918.985, Penerimaan bunga Rp1.585.045.027, Pembayaran biaya emisi obligasi Rp3.517.105.862, Pembayaran Dividen Rp7.292.957.306 Pembayaran beban pinjaman Rp78.004.438.935 dan Pembayaran Liabilitas Sewa Rp2.150.359.999.

VI. Likuiditas

Rasio ini terdiri dari Cash Ratio dan Current Ratio. Cash Ratio didapat dengan membandingkan antara kas dengan liabilitas lancar. Sedangkan untuk Current Ratio didapat dengan membandingkan antara aset lancar dengan liabilitas lancar.

Current ratio Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing masing adalah sebesar 106,1% dan 119,5%. Penurunan tersebut disebabkan oleh karena nilai kas yang dicatatkan masih lebih kecil dan belum adanya pengakuan pendapatan diakui di muka dari pihak berelasi dan *current ratio* Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar 96,0% dan 103,0%. Penurunan/ *current ratio* tersebut disebabkan karena nilai aset lancar yang lebih kecil dibandingkan jumlah hutang yang jatuh tempo dalam satu tahun..

Cash ratio Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing masing adalah sebesar 0,9% dan 10,7%. Penurunan tersebut disebabkan oleh nilai realisasi kas dan setara kas yang masih rendah hingga Mei 2023. Sedangkan *cash ratio* Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar 0,8% dan 1,8%. Penurunan *cash ratio* tersebut disebabkan karena realisasi kas pada tahun 2022 yang menurun.

VII. Solvabilitas

Rasio liabilitas terhadap ekuitas adalah tingkat perbandingan jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas.

Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing masing adalah sebesar 1,52x dan 1,65x. Penurunan rasio liabilitas terhadap ekuitas tersebut disebabkan karena penurunan pada nilai liabilitas akibat pelunasan utang bank jatuh tempo dalam satu tahun, tidak didukung dengan peningkatan nilai ekuitas dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar 1,57x dan 1,85x. Penurunan rasio liabilitas terhadap ekuitas tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan pada liabilitas sebesar Rp222,726,027,964 yang tidak sebanding dengan peningkatan nilai ekuitas pada tahun 2022.

Rasio liabilitas terhadap aset adalah perbandingan antara seluruh liabilitas dengan jumlah aset.

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing masing adalah sebesar 0,60x dan 0,62x. Penurunan rasio liabilitas terhadap aset Perseroan disebabkan karena nilai jumlah aset lancar yang menurun akibat nilai kas yang dikumpulkan masih rendah serta belum adanya pengakuan pendapatan dari pihak berelasi serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar 0,61x dan 0,65x. Penurunan rasio liabilitas terhadap aset tersebut disebabkan karena adanya utang obligasi yang meningkat signifikan pada pencatatan akhir buku 31 Desember 2022.

Rasio Debt Service Coverage Ratio ("DSCR") atas dasar (EBITDA/atas dasar *principal* dan *interest*) adalah pengukuran kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban hutang yang dimiliki saat ini.

Rasio DSCR Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing-masing adalah sebesar 6,97 dan 3,27. Dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar 12,05x dan 16,78x.

FAKTOR RISIKO

I. RISIKO UTAMA

Risiko Fluktuasi Pasar

II. RISIKO-RISIKO TERKAIT KEGIATAN USAHA PERSEROAN

1. Risiko Likuiditas
2. Risiko Kredit
3. Risiko dalam Penilaian Mitra
4. Risiko Persaingan Usaha
5. Risiko Kenaikan Harga Bahan Baju/Material
6. Risiko Investasi dan Aksi Korporasi
7. Risiko Perubahan Teknologi
8. Risiko Kelangkaan Sumber Daya

III. RISIKO UMUM

1. Kebijakan Pemerintah
2. Gugatan Hukum
3. Kepatuhan
4. Perekonomian Secara Makro atau Global

IV. RISIKO INVESTASI BAGI INVESTOR PEMEGANG OBLIGASI

Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

1. Risiko Likuiditas terutama bagi investor yang ingin berinvestasi di obligasi dengan tujuan diperdagangkan, mengingat obligasi dapat diperjualbelikan antar investor dengan investor lainnya, maka ada kemungkinan risiko ketika ada seorang investor ingin menjual obligasi tersebut tidak ada yang bersedia membeli atau bersedia namun di harga yang sangat rendah;
2. Risiko Gagal Bayar disebabkan kegagalan dari Perseroan untuk melakukan pembayaran bunga serta utang pokok pada waktu yang telah ditetapkan, atau kegagalan Perseroan untuk memenuhi ketentuan lain yang ditetapkan dalam kontrak Obligasi yang merupakan dampak dari memburuknya kinerja dan perkembangan usaha Perseroan;
3. Sebagai instrumen investasi, nilai Obligasi dapat berfluktuasi sesuai dengan kondisi pasar yang dapat dipengaruhi oleh perubahan tingkat inflasi.

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 29 September 2023 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya.

Informasi keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 31 Mei 2023 serta periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 disajikan untuk memenuhi persyaratan POJK No. 9/POJK.04/2017 Pasal 24 tentang Bentuk dan Isi Propektus dan Propektus Ringkas dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Utang.

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

A. RIWAYAT PERSEROAN

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Adhi Commuter Properti sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan No. 103, tanggal 9 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0018477.AH.01.01.TAHUN 2018, tanggal 6 April 2018. ("Akta Pendirian Perseroan"). Akta Pendirian Perseroan telah diumumkan pada Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 17593 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 79 tanggal 2 Oktober 2018 dan Perseroan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0048601.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 6 April 2018.

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan pendiri/pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000	4.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.000	99,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	1.000	1.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	3.000	3.000.000.000	

Pada saat prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Laporan Kepemilikan Efek yang Mencapai 5% atau lebih dari Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh dari Perseroan per tanggal 31 Agustus 2023 yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom pada tanggal 1 September 2023 selaku Biro Administrasi Efek Perseroan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	89,9996
Masyarakat	2.222.222.200	222.222.220.000	10,0004
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	22.222.222.200	2.222.222.220.000	100,00
Saham dalam Portepel	57.777.777.800	5.777.777.780.000	

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dimana anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 216, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-00798505, tanggal 19 Juni 2023, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0114250.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 19 Juni 2023 ("**Anggaran Dasar Perseroan**").

(Akta No. 92/2021 sebagaimana diubah terakhir kali berdasarkan Akta No. 131/2022 di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, terkait dengan Maksud dan Tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;
- Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Kegiatan Usaha utama:
 - 1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111);
mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - 2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan
 - 3) Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/konominium hotel (apartel/kondotel).
 - 4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
 - 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)

mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200)

mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

7) Berusaha di bidang Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)

mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti gedung parkir, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.

8) Berusaha di bidang Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)

mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan Pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan; Pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatikal; pembimbingan kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, Pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.

b. Kegiatan Usaha Penunjang berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan mencakup:

Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) huruf a Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki seperti:

1) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122)

mencakup pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data (*database*) besar dari alamat dan isi internet dalam format yang mudah dicari; pengoperasian situs web yang bertindak sebagai portal ke internet, seperti situs media yang menyediakan isi yang diperbarui secara berkala, baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan tujuan komersial; pengoperasian platform digital dan/atau situs/portal web yang melakukan transaksi elektronik berupa kegiatan usaha fasilitasi dan/atau mediasi pemindahan kepemilikan barang dan/atau jasa dan/atau layanan lainnya melalui internet dan/atau perangkat elektronik dan/atau cara sistem elektronik lainnya yang dilakukan dengan tujuan komersial (profit) yang mencakup aktivitas baik salah satu, sebagian ataupun keseluruhan transaksi elektronik, yaitu pemesanan, pembayaran, pengiriman atas kegiatan tersebut. Termasuk dalam kelompok ini adalah situs/portal web dan/atau platform digital yang bertujuan komersial (profit) merupakan aplikasi yang digunakan untuk fasilitasi dan/atau mediasi layanan-layanan transaksi elektronik, seperti pengumpul pedagang (*marketplace*), digital advertising, dan on demand online services. Kelompok ini tidak mencakup *financial technology* (Fintech). *Fintech Peer to Peer* (P2P) *Lending* (6495) dan Fintech jasa pembayaran (6641).

2) Jasa Penyelenggara *Event* Khusus (*Special Event*) (82302)

mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan *event* khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun *event* khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan *event* khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, *event* olahraga, *event* musik, *event* budaya, *event* personal dan acara sejenisnya.

Namun demikian, kegiatan usaha yang secara faktual dilaksanakan oleh Perseroan dan yang telah memiliki izin yang diperlukan adalah kegiatan usaha di bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), dan bidang Hotel Bintang (55110).

Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum dalam KBLI 2020 dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut adalah kronologis perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama 2 (dua) tahun terakhir:

Tahun 2021

Berdasarkan Akta No. 92/2021, para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk mengubah nominal tiap saham, yang semula masing-masing saham bernilai Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) menjadi masing-masing bernilai Rp100,00 (seratus Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	

Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 92/2021 telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0439123, tanggal 20 Agustus 2021.

Tahun 2022

Berdasarkan Akta No. 131/2022, para pemegang saham Perseroan menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) lembar saham dari modal disetor dan ditempatkan penuh setelah penawaran umum perdana saham Perseroan, masing-masing saham bernilai nominal Rp100,00 (seratus Rupiah), melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	90,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	2.222.322.200	222.232.220.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	22.222.222.200	2.222.222.220.000	100,00
Saham dalam Portepel	57.777.777.800	5.777.777.780.000	

Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 92/2021 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0138289, tanggal 2 Maret 2022.

Tahun 2023

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama tahun 2023.

3. PENGURUSAN, PENGAWASAN, DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Akta Pendirian jo. Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Perseroan No. 6, tanggal 11 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0011653, tanggal 9 Januari 2019 (“**Akta No. 6/2018**”); Jis. (i) Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0396651, tanggal 9 Oktober 2020 (“**Akta No. 10/Oktober 2020**”), (ii) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 10, tanggal 4 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0164557, tanggal 15 Maret 2021 (“**Akta No. 10/2021**”), (iii) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08, tanggal 1 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0431090, tanggal 26 Juli 2021 (“**Akta No. 08/2021**”), dan (iv) Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 197, tanggal 25 November 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0477676, tanggal 25 November 2021 (“**Akta No. 197/2021**”); (v) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 14, tanggal 2 Desember 2022, yang dibuat di hadapan notaris Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0137091, tanggal 29 Desember 2022 (“**Akta No. 14/2022**”); dan (vi) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 217, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0129163, tanggal 19 Juni 2023 (“**Akta No. 217/2023**”), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Plt. Komisaris Utama : Herry Ardianto
Komisaris : Herry Ardianto
Komisaris : A. A. G. Agung Dharmawan

Komisaris : Tjatur Waskito Putro
Komisaris Independen : Amrozi Hamidi
Komisaris Independen : Muhammad Isnaini

Berdasarkan Akta No. 6/2018 jjs. (i) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 19, tanggal 6 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0104718.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 13 Desember 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0372682, tanggal 13 Desember 2019, (ii) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 10, tanggal 5 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0039352.AH.01.02.TAHUN 2020, tanggal 9 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0240548, tanggal 9 Juni 2020 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-02405556, tanggal 9 Juni 2020, (ii) Akta No. 08/2021; (iii) Akta No. 197/2021; (iv) Akta No. 14/2022; dan Akta No. 217/2023, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Rizkan Firman
Direktur Pemasaran dan Produksi : Rozi Sparta
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital : Mochamad Yusuf

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (i) Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara ("Menteri BUMN") No. PER-03/MBU/2012, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN No. PER-04/MBU/06/2020 tentang Pedoman Pengangkatan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Anak Perusahaan Badan Usaha Milik Negara dan (ii) Peraturan OJK No. 33/2014, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 6 September 2023.

Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Peraturan OJK No. 33/2014 sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Direksi No. 085/ACP-SK/X/2018, tanggal 29 Oktober 2018, tentang Pedoman Perilaku (*Code of Conduct*). Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 35 ayat (4) dan Pasal 36 ayat (4) POJK No. 33/2014 dengan memuat Pedoman Perilaku (*Code of Conduct*) pada situs web Perseroan, yaitu pada <https://acp.id/about-us/presskit>.

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. KEGIATAN USAHA

Pada awal pendirian sampai saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama yang dijalankan Perseroan meliputi dalam bidang antara lain Perhotelan dan *Real Estate*.

Kegiatan Usaha utama:

- 1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111); mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- 2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110) mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan
- 3) Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194) mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/konominium hotel (apartel/kondotel).
- 4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303) mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.

- 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- 6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200)
mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- 7) Berusaha di bidang Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)
mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti Gedung parkir, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
- 8) Berusaha di bidang Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)
mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan Pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan; Pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatikal; pembimbingan kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, Pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.

Kegiatan Usaha Penunjang berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan mencakup:

Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) huruf a Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki seperti:

- 1) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122)
mencakup pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data (*database*) besar dari alamat dan isi internet dalam format yang mudah dicari; pengoperasian situs web yang bertindak sebagai portal ke internet, seperti situs media yang menyediakan isi yang diperbarui secara berkala, baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan tujuan komersial; pengoperasian platform digital dan/atau situs/portal web yang melakukan transaksi elektronik berupa kegiatan usaha fasilitasi dan/atau mediasi pemindahan kepemilikan barang dan/atau jasa dan/atau layanan lainnya melalui internet dan/atau perangkat elektronik dan/atau cara sistem elektronik lainnya yang dilakukan dengan tujuan komersial (profit) yang mencakup aktivitas baik salah satu, sebagian ataupun keseluruhan transaksi elektronik, yaitu pemesanan, pembayaran, pengiriman atas kegiatan tersebut. Termasuk dalam kelompok ini adalah situs/portal web dan/atau platform digital yang bertujuan komersial (profit) merupakan aplikasi yang digunakan untuk fasilitasi dan/atau mediasi layanan-layanan transaksi elektronik, seperti pengumpul pedagang (*marketplace*), digital advertising, dan on demand online services. Kelompok ini tidak mencakup *financial technology* (Fintech). *Fintech Peer to Peer (P2P) Lending* (6495) dan Fintech jasa pembayaran (6641).
- 2) Jasa Penyelenggara Event Khusus (*Special Event*) (82302)
mencakup kegiatan penyelenggara *event* khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan *event* khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun *event* khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan *event* khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, *event* olahraga, *event* musik, *event* budaya, *event* personal dan acara sejenisnya.

Namun demikian, kegiatan usaha yang secara faktual dilaksanakan oleh Perseroan dan yang telah memiliki izin yang diperlukan adalah kegiatan usaha di bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), dan bidang Hotel Bintang (55110).

2. STRATEGI USAHA

Kompetisi merupakan hal yang wajar dalam sebuah perjalanan bisnis. Adhi Commuter Properti sendiri mencoba memenagkan kompetisi dengan berbagai strategi utama yaitu:

1. Lokasi strategis.
2. Diversifikasi produk
3. Brand Architecture
4. Kerjasama strategis dengan stakeholders dalam ekspansi bisnis
5. Memperluas hubungan dengan perbankan
6. Digitalisasi perusahaan secara komprehensif
7. Penetapan harga
8. Pemasaran

3. PROSPEK USAHA PERSEROAN

Konsep TOD memberikan keuntungan terhadap properti

Transit Oriented Development (TOD) merupakan bentuk strategi perencanaan dan desain untuk mencapai pembangunan perkotaan yang padu, memiliki beragam guna lahan, ramah pejalan kaki dan pesepeda dengan kemudahan aksesibilitas dengan stasiun transportasi publik massal.

Secara umum, TOD adalah pengembangan properti seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, perumahan dan/atau hotel yang terkoneksi secara langsung, atau dalam jarak nyaman berjalan kaki atau bersepeda (dibawah 1 km), dengan stasiun transportasi publik massal, seperti kereta api, LRT dan MRT.

TOD bertujuan untuk memaksimalkan penggunaan lahan dan akses menuju transportasi publik di simpul-simpul stasiun. TOD juga dapat membantu keberlanjutan sosial karena mendorong gaya hidup sehat yang didukung oleh jalur pejalan kaki dan pesepeda. Dengan akses langsung dari pusat kegiatan menuju dan dari stasiun transit, perjalanan akan lebih mudah dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi untuk mobilitas karena pilihan transportasi yang lebih baik dan layak.

Oleh karena itu, elemen-elemen yang biasanya dimiliki oleh TOD adalah:

- **TOD merupakan pengembangan kawasan campuran (*mixed-use development*)**

TOD merupakan wadah integrasi aktivitas yang terdapat di berbagai sektor properti yang dapat saling bersinergi. Sebagai contoh, komponen ritel TOD menunjang sektor perumahan, kantor, dan hotel yang terletak di dalam area, terutama dengan keberadaan restoran, pusat perbelanjaan, dan/atau pusat *entertainment* yang dapat diakses oleh penghuni perumahan, pekerja, dan orang yang bersirkulasi di kawasan tersebut.

- **TOD memiliki transportasi umum berkualitas tinggi**

TOD adalah pendekatan pengembangan fisik perkotaan yang memanfaatkan akses yang disediakan oleh transportasi umum berkualitas tinggi. TOD memiliki sistem angkutan cepat yang handal dan efisien yang memungkinkan warga untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi untuk pergi ke lokasi tujuan.

- **TOD memiliki area komunitas**

TOD memiliki ruang terbuka seperti taman dan fasilitas publik lain untuk meningkatkan kualitas hidup.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Konsultan Hukum	: Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners
Kantor Akuntan Publik	: KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia)
Notaris	: Rosida Radjaguguk Siregar SH., M.Kn.
Wali Amanat	: PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Perusahaan Pemeringkat	: PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO)

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Obligasi ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

1. Pemesanan yang Berhak

Perorangan Warga Negara Indonesia dan perorangan Warga Negara Asing dimanapun mereka bertempat tinggal serta lembaga/Badan Usaha Indonesia atau asing di manapun mereka berkedudukan sepanjang tidak bertentangan dengan atau bukan merupakan pelanggaran atas peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Warga Negara Asing dan/atau Badan Usaha Asing tersebut.

2. Pemesanan Pembelian Obligasi

Pemesanan pembelian obligasi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi (FPPO).

Pemesanan pembelian obligasi dilakukan dengan menggunakan FPPO yang dikeluarkan oleh Penjamin Emisi Obligasi yang dapat diperoleh melalui email Penjamin Emisi Obligasi pada Bab XVI dan sesuai ketentuan Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi. Setelah FPPO ditandatangani oleh pemesan, FPPO tersebut wajib disampaikan kembali melalui email dalam format PDF dan dikirimkan melalui jasa kurir kepada Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum pada Bab XVI dalam Prospektus ini. Pemesanan pembelian Obligasi yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

3. Jumlah Minimum Pemesanan Obligasi

Pemesanan Pembelian Obligasi harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.

4. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan dimulai pada tanggal 4 Desember dan ditutup pada tanggal 5 Desember 2023.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi

Pemesanan harus mengajukan FPPO melalui email selama jam kerja yang umum berlaku kepada para Penjamin Emisi Obligasi yang tercantum dalam Bab XVI Prospektus ini mengenai Penyebarluasan Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi.

Pemesanan obligasi hanya dapat dilakukan melalui surat elektronik (email) kepada Penjamin Emisi Obligasi pada Bab XV dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Setiap pihak hanya berhak mengajukan satu FPPO dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan. 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan.
- b. Melampirkan fotokopi jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum).
- c. Menyampaikan pemesanan disertai nomor Sub Rekening Efek (SRE) dengan format:
No. SRE<SPASI>Jumlah Pemesanan<SPASI>Nama Pemesan sesuai identitas diri/badan hukum *Contoh: AZ0018A3200135 100.000.000.000 Budi*
- d. Menyampaikan pemesanan disertai detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Kelebihan Pemesanan (*Refund*) dengan format:
Nama Bank<SPASI>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening
Contoh : BCA 1000567890 Budi

Penjamin Emisi Obligasi dan 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 obligasinya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

6. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi

Para Penjamin Emisi Obligasi yang menerima pengajuan pemesan pembelian Obligasi akan mengirimkan kembali kepada pemesan FPPO yang telah ditandatangani melalui email sebagai tanda terima pengajuan pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

7. Penjatahan Obligasi

Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan maka penjatahan akan ditentukan oleh kebijaksanaan masing-masing Penjamin Emisi Efek sesuai dengan porsi penjaminannya masing-masing dimana akan dilakukan pada tanggal 6 Desember 2023.

Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam suatu Penawaran Umum, maka Penjamin Emisi Efek, agen penjualan Efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari agen penjualan Efek dilarang membeli atau memiliki Efek untuk portofolio Efek mereka sendiri.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, maka Penjamin Emisi Efek, agen penjualan Efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari agen penjualan Efek dilarang menjual Efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan perjanjian penjaminan emisi Efek sampai dengan Efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Penjamin Emisi Efek akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan sesuai dengan Peraturan No.IX.A.2 dan POJK No. 36/2014.

Manajer Penjatahan, dalam hal ini adalah PT Mandiri Sekuritas, wajib menunjuk Akuntan yang terdaftar di OJK untuk melakukan audit Penjatahan dan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan Akuntan kepada OJK 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; paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa penawaran Umum.

8. Pembayaran Pemesanan Pembelian Obligasi

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan Obligasi, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran melalui pemindahbukuan atau transfer yang ditujukan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi selambat-lambatnya tanggal 7 Desember 2023 pukul 12.00 WIB dana efektif (*in good fund*) kepada rekening di bawah ini:

PT CIMB Niaga Sekuritas
Bank CIMB Niaga
Cabang Graha CIMB Niaga
No. Rekening: 800163442600
Atas Nama: PT CIMB Niaga Sekuritas

PT Mandiri Sekuritas
Bank Mandiri
Cabang Jakarta Sudirman
Nomor Rekening: 1020005566028
Atas Nama: PT Mandiri Sekuritas

Semua biaya yang berkaitan dengan proses pembayaran merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

9. Distribusi Obligasi Secara Elektronik

Pada Tanggal Emisi yaitu tanggal 8 Desember 2023, Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo untuk diserahkan kepada KSEI dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Efek di KSEI. Dengan telah dilaksanakannya instruksi tersebut, maka pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggungjawab Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

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

10. Pendaftaran Obligasi pada Penitipan Kolektif

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

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dalam bentuk sertifikat kecuali Sertifikat Jumbo 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 30 November 2023
- 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 dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening.
- d. 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.
- e. 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 Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi. Perseroan melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan Pokok Obligasi berdasarkan data kepemilikan Obligasi yang disampaikan oleh KSEI kepada Perseroan.
- f. Hak untuk menghadiri RUPO dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan menyerahkan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. Yang dapat menghadiri RUPO adalah Pemegang Obligasi di Rekening Efek pada hari 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.

11. Penundaan atau Pembatalan Penawaran Umum

- a. 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 terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - (i) Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - (ii) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - (iii) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir sebagaimana ditentukan dalam Peraturan No.IX.A.2.
- b. Dalam hal Penawaran Umum ditunda karena alasan sebagaimana dimaksud dalam poin (i) di atas, maka Perseroan 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 persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.
- c. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - (i) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - (ii) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin (i) di atas;
 - (iii) Dalam hal uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Perseroan maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut, sedangkan bilamana telah diterima oleh Penjamin Emisi Efek atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek maka Penjamin Emisi Efek atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut;
 - (iv) Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Penjamin Emisi Efek atau Perseroan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar denda 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun kepada pemegang Obligasi untuk tiap hari keterlambatan 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 pembelian Obligasi telah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

- d. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - (i) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan 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;
 - (ii) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - (iii) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa 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
 - (iv) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (iii) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

12. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal suatu pemesanan Efek ditolak sebagian atau seluruhnya, atau dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum sebelum Tanggal Pembayaran maka :

- a. Uang pembayaran pemesanan Obligasi yang telah diterima oleh Penjamin Emisi Efek atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek, wajib dikembalikan kepada para pemesan dengan cara transfer melalui rekening para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum.

Pengembalian uang dapat dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui *instrument* pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Obligasi dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Obligasi dan bukti jati diri.

- b. Apabila uang pemesanan telah diterima oleh Perseroan maka tanggung jawab pengembalian pembayarannya melalui KSEI, dengan ketentuan Perseroan telah menerima dana hasil emisi. Dengan demikian Perseroan membebaskan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek dari segala tanggung jawabnya.
- c. Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek atau Perseroan wajib membayar kepada para pemesan Denda untuk tiap hari keterlambatan sebesar 1% (satu perseratus) di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun kepada pemegang Obligasi untuk tiap hari keterlambatan 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. Pembayaran Denda para pemesan dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui *instrument* pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan.
- d. Apabila uang pengembalian pemesanan obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman 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.

13. Lain-lain

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

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi dapat diperoleh melalui email Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi pada Masa Penawaran Umum yaitu tanggal 4 Desember – 5 Desember 2023 di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI

PT CIMB Niaga Sekuritas
Graha CIMB Niaga Lantai 25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 58 Telepon: (021) 50847848
Faksimili: (021) 50847849
Email: jk.dcm@cimbniaga-ibk.co.id
www.cns.co.id

PT Mandiri Sekuritas
Menara Mandiri I Lt. 24 - 25
Jl. Jend. Sudirman No. 54 - 55
Jakarta 12190
Telepon: (021) 5263445
Faksimili: (021) 5275701
Email: divisi-fi@mandirisekuritas.co.id
divisi-ib@mandirisekuritas.co.id
www.mandirisekuritas.co.id

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