

JADWAL	
Masa Penawaran Awal	: 22 April – 10 Mei 2022
Tanggal Efektif	: 13 Mei 2022
Masa Penawaran Umum	: 18 Mei – 19 Mei 2022
Tanggal Penjatahan	: 20 Mei 2022
Tanggung Distribusi Obligasi dan Obligasi Subordinasi secara Elektronik	: 24 Mei 2022
Tanggal Pencatatan pada PT Bursa Efek Indonesia	: 25 Mei 2022

## PENAWARAN UMUM

### KETERANGAN TENTANG OBLIGASI YANG DITERBITKAN

#### NAMA OBLIGASI

Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022.

#### JUMLAH POKOK OBLIGASI, BUNGA OBLIGASI DAN JANGKA WAKTU

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang akan dikeluarkan berjumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp495.000.000.000 (empat ratus sembilan puluh lima miliar Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri yang dijamin dengan kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) sebagai berikut:

Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp ● (●) dengan tingkat bunga tetap sebesar ● % (●) per tahun, yang berjangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi; dan

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

Jumlah Pokok Obligasi tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembelian kembali (*buyback*) sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi sesuai ketentuan pada Perjanjian Perwaliananatan. Jumlah yang wajib dibayarkan oleh Perseroan pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi adalah dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi akan dilakukan pada tanggal 24 Agustus 2022, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi masing-masing adalah pada tanggal 31 Mei 2023 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 24 Mei 2025 untuk Obligasi Seri B.

#### JADWAL PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

Bunga Ke-	Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi	
	Seri A	Seri B
1	24 Agustus 2022	24 Agustus 2022
2	24 November 2022	24 November 2022
3	24 Februari 2023	24 Februari 2023
4	31 Mei 2023	24 Mei 2023
5		24 Agustus 2023
6		24 November 2023
7		24 Februari 2024
8		24 Mei 2024
9		24 Agustus 2024
10		24 November 2024
11		24 Februari 2025
12		24 Mei 2025

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.

### PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, seluruhnya akan dipergunakan untuk:

- Sekitar 71% (tujuh puluh satu persen) akan digunakan untuk pembayaran kembali utang Perseroan berupa pembayaran sebagian pokok Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 Seri A.
- Sekitar 29% (dua puluh sembilan persen) akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang atas pinjaman yang diberikan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("ADHI") dalam rangka akuisisi dan pengembangan lahan di wilayah Cikunir sekitar 5,8 Ha.

Prioritas penggunaan dana yang didapatkan Perseroan dari hasil penawaran umum Obligasi ini berdasarkan urutan diatas yakni untuk pembayaran sebagian pokok Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 dan untuk pembayaran sebagian utang atas pinjaman yang diberikan oleh ADHI dalam rangka akuisi dan pengembangan lahan di wilayah Cikunir. Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi, maka kekurangannya akan dibayarkan dengan arus kas internal Perseroan.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Rencana Penggunaan Dana")

Rincian penggunaan dana dapat dilihat selengkapnya pada bagian Bab II di Prospektus.

### IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

*Iktisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, auditor independen, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini tanpa modifikasi dalam laporannya tertanggal 18 April 2022, yang ditandatangani oleh Benny Andria.*

#### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<i>(dalam Rupiah)</i>		
<b>ASET</b>		
<b>ASET LANCAR</b>		
Kas dan Setara Kas	60.530.437.116	44.698.876.735
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	1.971.047.897	358.262.486
Pihak Ketiga	39.725.760.531	41.967.072.442
Pendapatan Diakui di Muka		
Pihak Berelasi	125.479.679.441	210.045.298.612
Pihak Ketiga	84.992.191.525	17.771.887.432
Persediaan	3.233.978.346.534	2.779.218.533.492
Utang Muka	25.502.003.295	26.528.920.617
Biaya Dibayar di Muka	1.538.376.360	4.218.101.415
Pajak Dibayar di Muka	61.003.662.032	73.867.329.760
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>3.635.321.504.731</b>	<b>3.198.674.282.990</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>		
Piutang Lain-lain		
Pihak Berelasi	11.149.640.929	8.539.795.645
Pihak Ketiga	595.787.136	496.417.824
Persediaan	2.258.450.446.994	1.439.760.880.585
Aset Tetap	1.915.910.894	3.065.457.434
Aset Hak Guna - Bersih	1.737.698.503	1.508.870.032
Aset Takberwujud	2.924.600.000	-
Aset Lain-lain	66.578.348.950	24.161.122.836
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2.343.352.433.406</b>	<b>1.477.532.544.356</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>5.978.673.938.137</b>	<b>4.676.206.827.346</b>

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<i>(dalam Rupiah)</i>		
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	1.159.401.716.156	956.796.603.512
Pihak Ketiga	348.587.609.773	110.974.264.861
Beban Akruak	805.264.326.906	635.132.614.682
Liabilitas Sewa	2.043.360.000	1.532.024.687
Utang Pajak	6.151.604.173	4.805.752.583
Pendapatan Diterima di Muka	638.522.189.638	537.431.055.620
Utang Obligasi	489.027.918.753	-
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	70.000.000.000	130.000.000.000
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	131.095.081	15.470.315.244
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3.519.129.820.480</b>	<b>2.392.142.631.189</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		
Utang Obligasi Jangka Panjang	8.930.113.618	-
Utang Bank Jangka Panjang	348.645.829.499	311.822.544.533
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.462.137.913	1.459.136.273

# PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH, PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. INFORMASI INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT 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.

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS RINGKAS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERUBAHAN MELANGGAR HUKUM.

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI 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: Perhotelan dan *Real Estate*  
Berkedudukan di Jakarta, 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. Pangantien 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 II ADHI COMMUTER PROPERTI TAHUN 2022 ("OBLIGASI")

#### DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR Rp495.000.000.000,- (EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH LIMA MILIAR RUPIAH)

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● (●) dengan tingkat bunga tetap sebesar ● % (●) per tahun, yang berjangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi.

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

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, dimana Bunga Obligasi pertama akan dibayarkan pada tanggal 24 Agustus 2022, sedangkan Bunga Obligasi terakhir sekaligus pelunasan Obligasi akan dibayarkan pada tanggal 31 Mei 2023 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 24 Mei 2025 untuk Obligasi Seri B. Pelunasan masing-masing seri Obligasi akan dilakukan secara penuh (*bullet payment*) pada saat jatuh tempo.

**PENTING UNTUK DIPERHATIKAN**

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

PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DENGAN KETENTUAN PEMBELIAN OBLIGASI DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUNDIAN 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 BERDAMPAK 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 pemerinkkatan atas Obligasi dari:

**PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (PEFINDO)**  
idBBB (*Triple B*)

Untuk keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

**OBLIGASI 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 DAN PENJAMIN OBLIGASI**



**PT SUCOR SEKURITAS**  
WALI AMANAT

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk**  
Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 April 2022

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
Utang Lain-lain	310.590.123	947.695.481
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>359.348.671.153</b>	<b>314.229.376.287</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>3.878.478.491.633</b>	<b>2.706.372.007.476</b>
<b>EKUITAS</b>		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham		
Modal dasar 8.000.000 saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Saldo Laba		
Ditentukan Penggunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026
Belum Ditentukan Penggunaannya	72.248.012.344	(58.112.565.220)
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan</b>	<b>2.100.186.779.370</b>	<b>1.969.826.201.806</b>
<b>Kepada Pemilik Entitas Induk</b>	<b>2.100.186.779.370</b>	<b>1.969.826.201.806</b>
Kepentingan Non Pengendali	8.667.134	8.618.064
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2.100.195.446.504</b>	<b>1.969.834.819.870</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>5.978.673.938.137</b>	<b>4.676.206.827.346</b>

#### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<i>(dalam Rupiah)</i>		
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	<b>563.688.066.425</b>	<b>977.221.009.504</b>
<b>LABA SEBELUM PENDAPATAN</b>	<b>(416.880.451.565)</b>	<b>(801.582.919.316)</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>146.807.614.860</b>	<b>175.638.090.188</b>
<b>BEBAN USAHA</b>		
Beban Umum dan Administrasi	(29.421.666.935)	(36.205.704.180)
Beban Pajak Final	(10.599.927.875)	(14.016.367.642)
Pendapatan (Beban) Lain-lain- Bersih	36.646.799.663	14.793.005.810
<b>LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN</b>	<b>143.432.819.713</b>	<b>140.209.024.196</b>
Beban Keuangan	(13.069.191.439)	(7.164.444.923)
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>130.363.628.274</b>	<b>133.044.579.273</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		
Pajak Tangguhan	(3.001.640)	206.603.181
Pajak Kini	-	-
<b>LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN</b>	<b>130.360.626.634</b>	<b>133.251.182.454</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN</b>	<b>130.360.626.634</b>	<b>133.251.182.454</b>
<b>LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA</b>		
Pemilik Entitas Induk	130.360.577.564	133.251.330.455
Kepentingan Non-Pengendali	49.070	(148.001)
<b>JUMLAH</b>	<b>130.360.626.634</b>	<b>133.251.182.454</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA</b>		
Pemilik Entitas Induk	130.360.577.564	133.251.330.455
Kepentingan Non-Pengendali	49.070	(148.001)
<b>JUMLAH</b>	<b>130.360.626.634</b>	<b>133.251.182.454</b>

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<i>(dalam Rupiah)</i>		
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(164.389.068.475)	(231.413.053.812)
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(292.989.543.188)	(150.735.600.544)
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	456.745.074.117	124.174.740.511

#### RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<b>Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)</b>		
Pendapatan Usaha	-42,32%	20,81%
Laba Kotor	-16,41%	-14,59%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-2,17%	-11,35%
<b>Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)</b>		
Total Aset	27,85%	7,10%
Total Liabilitas	43,31%	25,79%
Total Ekuitas	6,62%	-11,06%

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
<b>Rasio Keuangan (x)</b>		
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,03	1,34
Total Aset Tidak Lancar/Total Liabilitas Jangka Panjang	6,52	4,70
Total Ekuitas/Total Aset	1,00	0,42
<b>Rasio Usaha (%)</b>		
Laba Kotor/Pendapatan Usaha	26,04%	17,97%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan Usaha	23,13%	13,64%
Return on Asset (ROA)	2,18%	2,85%
Return on Equity (ROE)	6,21%	6,76%
<b>Rasio Likuiditas (%)</b>		
Current Ratio	103,0%	133,7%
Cash Ratio	1,8%	1,9%
<b>Rasio Efisiensi (x)</b>		
Asset Turnover	0,10	0,22
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>		
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,85	1,37
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,65	0,58
Net Debt to Equity Ratio	0,43	0,2

## d) Beban Umum dan Administrasi

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021  
Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

Beban Umum dan Administrasi Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp6.784.037.225 atau sebesar -18,74% dibandingkan dengan tahun 31 Desember 2020 dari sebesar Rp36.205.704.160 menjadi Rp29.421.666.935. Hal ini selaras dengan kebijakan perseroan dalam melakukan efisiensi pada biaya pegawai sebesar Rp6.831.443.346 dan jasa profesional sebesar Rp336.191.534.

## e) Laba Sebelum Pajak

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021  
Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp2.680.950.999 atau sebesar -12,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yaitu dari Rp133.044.579.273 menjadi Rp130.363.628.274. Penurunan tersebut disebabkan oleh meningkatnya Pendapatan (Beban) Lainnya-Bersih serta Beban Keuangan pada 31 Desember 2021 atas efisiensi yang dilakukan perseroan.

## f) Laba Bersih Tahun Berjalan

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021  
Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp2.890.555.820 atau sebesar -2,17% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, dari sebesar Rp133.251.182.454 menjadi sebesar Rp130.360.626.634. Hal tersebut selaras dengan adanya pengakuan pendapatan atas residential landed perseroan, optimalisasi operasional di segmen hotel serta efisiensi yang dapat dilakukan perseroan.

## g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021  
Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp2.890.555.820 atau sebesar -2,17% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, dari sebesar Rp133.251.182.454 menjadi sebesar Rp130.360.626.634. Hal tersebut selaras dengan hasil dari pos laba bersih tahun berjalan.

## LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

### A. ASET

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2020

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp1.302.467.110.791 atau sebesar 13,65% dari sebesar Rp3.198.674.282.991 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp5.978.673.938.137 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya peningkatan pada Kas dan Setara kas sebesar Rp15.831.560.381 yang di dapatkan dari peningkatan pada penerimaan kas dari pelangan dan peningkatan pada pos asset real estate sebesar Rp1.273.449.379.451 atau sebesar 30,18%

Total aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp4.363.647.221.740 atau sebesar 7,25% dari sebesar Rp2.982.367.515.417 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp3.635.321.504.731 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada Piutang Usaha – Pihak Berelasi sebesar Rp1.612.785.411 dan kenaikan pada pos Aset Real Estate sebesar Rp454.759.813.042 atau sebesar 16,36% selaras dengan progress pembangunan dan pengembangan 12 proyek perseroan selama tahun 2021.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp685.819.889.050 atau sebesar 58,60% dari sebesar Rp1.477.532.544.356 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp2.343.352.433.406 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan tidak lancar sebesar Rp818.689.566.409 atau sebesar 56,86% atas penambahan lahan perseoran di area Kota Bekasi Jawa Barat dan di area Kabupaten Sentul Jawa Barat yang mengusung konsep TOD.

### B. LIABILITAS

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp1.172.106.484.157 atau sebesar 43,31% dari sebesar Rp2.706.372.007.477 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp3.878.478.491.633 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada Utang Usaha – Pihak Ketiga sebesar Rp237.613.344.912 atau sebesar 214,12% dan Pendapatan Diterima di Muka sebesar Rp101.091.134.018 atau sebesar 18,81% seiring dengan peningkatan penerimaan kas dari pelanggan.

Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp1.126.987.189.290 atau sebesar 47,11% dari sebesar Rp2.392.142.631.190 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp3.519.129.820.480 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya peningkatan pada utang pajak sebesar Rp1.345.851.590 atau sebesar 28,01%, serta munculnya Utang Obligasi Jangka Pendek sebesar Rp489.027.918.753 atas penerbitan Obligasi ADCP Seri A dan Seri B di bulan Mei 2021.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp45.119.294.866 atau sebesar 14,36% dari sebesar Rp314.229.376.287 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp359.348.671.153 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada utang bank jangka panjang sebesar Rp36.823.284.966 atau sebesar 11,81% dan munculnya Utang Obligasi Jangka Panjang sebesar Rp8.930.113.618.

### C. EKUITAS

Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp130.360.626.634 atau sebesar 6,62% dari sebesar Rp1.969.834.819.870 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp2.100.195.446.504 pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba sebesar 432,03%.

## FAKTOR RISIKO

### A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

#### Risiko Fluktuasi Pasar

Pasar *real estate* di Indonesia secara signifikan dipengaruhi oleh perubahan tingkat suku bunga, inflasi, kondisi makro ekonomi yang terjadi. Kenaikan dan penurunan BI *7-day Reverse Repo Rate* akan berdampak kepada penjualan properti khususnya untuk segmentasi *end user*. Sedangkan inflasi dan kondisi makro ekonomi lainnya akan mempengaruhi minat pembelian properti dari kalangan investor. Penurunan kondisi pasar pada industri properti di Indonesia dapat memberikan dampak material yang merugikan kegiatan, pendapatan, hasil, dan prospek usaha Perseroan.

### B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

- Risiko Likuiditas
- Risiko Kredit
- Risiko dalam Pemilihan Mitra
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material
- Risiko Investasi dan Aksi Korporasi
- Risiko Perubahan Teknologi
- Risiko Kelangkaan Sumber Daya

### C. RISIKO UMUM

- Risiko Kebijakan Pemerintah
- Risiko Gugatan Hukum
- Risiko Kepatuhan
- Risiko Perekonomian Secara Makro atau Global
- Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional sehubungan dengan Perdagangan Internasional akibat COVID-19

### D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA OBLIGASI

Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

- 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;
- 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;
- Sebagai instrumen investasi, nilai Obligasi dapat berfluktuasi sesuai dengan kondisi pasar yang dapat dipengaruhi oleh perubahan tingkat inflasi.

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 19 April 2022 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Benny Andria.

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

### 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)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.000	99,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	1,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	

Pada saat prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Akta No. 131/2022 tanggal 25 Februari 2022 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

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

Anggaran dasar Pe'rseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dimana anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta No. 131/2022 tanggal 25 Februari 2022.

(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:

- 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.
- 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
- Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194)  
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengeloda dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel).
- 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, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

#### b. Kegiatan Usaha Penunjang:

Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a Anggaran Dasar, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk *Estate Management, Building Management, Learning Centre, Property Consultant, Pengelolaan Komersial Area, Reservation Platform, Tenant Relation dan Venue Rental for Sport and Event Activities*.

### 2. Pengurusan, pengawasan dan tata kelola perusahaan

Berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0477676, tanggal 25 November 2021 ("**Akta No. 197/2021**"), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan dan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Pundjung Setya Brata
Komisaris	: A. A. G. Agung Dharmawan
Komisaris	: Tjatur Waskito Putro
Komisaris Independen	: Amrozi Hamidi
Komisaris Independen	: Muhammad Isnaini

#### Direksi

Direktur Utama	: Rizkan Firmam
Direktur Pengembangan Bisnis	: Rofi Sparta
Direktur Pemasaran	: Indra Syahrizza
Direktur Pengelolaan Properti	: Hanif Setyo Nugroho
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital	: Mochamad Yusuf

### 3. Keterangan Singkat Mengenai Entitas Anak

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 1 Entitas Anak yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa yang dimiliki langsung oleh Perseroan dan 2 Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung, sebagai berikut:

No.	Nama Entitas Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan (%)	Tanggal Penyerahan/ Tanggal Perjanjian	Domisili
-----	-------------------	----------------	--------------------------------------	--	----------

#### Kepemilikan Langsung

1.	PT Mega Graha Citra Perkasa	Properti	99,99%	25 Oktober 2019	Jakarta
----	-----------------------------	----------	--------	-----------------	---------

#### Kepemilikan Tidak Langsung

1.	KSO ACP UJP Project Urban Signature	Properti	50,00%	23 Desember 2018	Jakarta
2.	KSO ACP UJP Project Gateway Park	Properti	50,00%	7 Juni 2017	Bekasi

Pada tanggal 25 Oktober 2019, ditandatangani Perjanjian Pembelian kepemilikan PT MGCP dari PT Mahkota Berlian Cemerlang oleh PT Adhi Commuter Properti.

### 4. Strategi Usaha

- Lokasi strategis
- Diversifikasi produk
- Brand Architecture*
- Kerjasama strategis dengan *stakeholders* dalam ekspansi bisnis
- Memperluas hubungan dengan perbankan
- Digitalisasi perusahaan secara komprehensif

## LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

<b>Konsultansi Hukum</b>	: <b>Armand Yapsunto Muharamsyah &amp; Partners</b>
<b>Auditor</b>	: <b>KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar &amp; Rekan (RSM Indonesia)</b>
<b>Notaris</b>	: <b>Rosida Radjaguguk Siregar SH., M.Kn.</b>
<b>Wali Amanat</b>	: <b>PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk</b>
<b>Perusahaan Peringkat Efek</b>	: <b>PT Peringkat Efek Indonesia (PEFINDO)</b>

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum ini menyatakan tidak ada hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi pada Undang-Undang Pasar Modal.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan ini menyatakan bahwa telah memenuhi ketentuan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.3/POJK/02/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pungutan Oleh Otoritas Jasa Keuangan.

## AGEN PEMBAYARAN

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 bukan Hari Bursa, maka pembayaran akan dilakukan pada Hari Bursa berikutnya.

Alamat Agen Pembayaran adalah sebagai berikut:

### PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA

Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I, Lantai 5  
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53  
Jakarta 12190  
Telepon : (021) 5299 1099  
Faksimili : (021) 5299 1199  
Website : www.ksei.co.id  
E-mail : helpdesk@ksei.co.id

## TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

Sehubungan dengan anjuran pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari keramaian juga meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (*Covid-19*), maka Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian obligasi Perseroan selama masa penawaran umum sebagai berikut:

### 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 XV 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 XV 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 18 Mei 2022 dan ditutup pada tanggal 19 Mei 2022.

### 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 XV 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:

- 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.
- Melampirkan fotokopi jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum).
- Menyampaikan pemesanan disertai nomor Sub Rekening Efek (SRE) dengan format:  
No. SRE<SPAS>Jumlah Pemesanan<SPAS>Nama Pemesan sesuai identitas diri/badan hukum *Contoh: AZ0018A3200135 100.000.000.000 Budi*
- Menyampaikan pemesanan disertai detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Kelebihan Pemesanan (*Refund*) dengan format:  
Nama Bank<SPAS>No Rekening<SPAS>Nama Pemilik Rekening  
*Contoh : BCA 1000567890 Budi*

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- Hasil *scan* Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi (FPPO) asli yang telah diisi secara elektronik sesuai dengan pemesanan yang disampaikan untuk dicetak dan ditandatangani oleh Pemesan yang bersangkutan; atau
- Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.

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 pemesanan 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. Penjataan 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 20 Mei 2022.

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.

Manajer Penjataan, dalam hal ini adalah PT Sucor Sekuritas, wajib menunjuk Akuntan yang terdaftar di OJK untuk melakukan audit Penjataan dan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjataan dengan berpedoman pada peraturan No.VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjataan 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 penjataan Obligasi, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran melalui pemindahbukuan atau transfer yang ditujuakan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi selambat-lambatnya tanggal 23 Mei 2022 pukul 12.00 WIB dana efektif (*in good fund*) kepada rekening di bawah ini:

#### PT Sucor Sekuritas

Cabang BEJ  
No. Rekening: 1040004806522  
Atas Nama: PT Sucor 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 24 Mei 2022, 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 didaftarannya Obligasi tersebut di KSEI maka atas Obligasi yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 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 24 Mei 2022.
- 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.
- Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening.
- Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPU serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi.
- 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 Perwalianaman 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.
- Hak untuk menghadiri RUPU dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan menyerahkan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. Yang dapat menghadiri RUPU adalah Pemegang Obligasi di Rekening Efek pada hari ketiga sebelum pelaksanaan RUPU (R-3). Terhitung sejak R-3 sampai dengan berakhirnya RUPU, 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 RUPU akan diselesaikan oleh KSEI mulai hari pertama setelah berakhirnya RUPU.
- 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

- 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 yaitu:
  - Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
  - Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir sebagaimana ditentukan dalam Peraturan No.IX.A.2.
- 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.
- Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - 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;
  - Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin (ii) di atas;

## 12. Peng