

PROSPEKTUS RINGKAS

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

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

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 PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA.

JADWAL SEMENTARA	
Perkiraan Masa Penawaran Awal	: 12 November 2021 – 25 November 2021
Perkiraan Tanggal Efektif	: 30 November 2021
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 2 Desember 2021 – 8 Desember 2021
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 8 Desember 2021
Perkiraan Tanggal Distribusi secara Elektronik	: 9 Desember 2021
Perkiraan Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	: 10 Desember 2021

PENAWARAN UMUM	
Harga Penawaran Awal	: Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah).
Jumlah Penawaran Umum	: Rp1.041.456.585.000,- (satu triliun empat puluh satu miliar empat ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) sampai dengan Rp1.602.240.900.000,- (satu triliun enam ratus dua miliar dua ratus empat puluh dua triliun enam ratus ribu Rupiah).
Tanggal Penawaran Umum	: 2 Desember 2021 – 8 Desember 2021
Tanggal Pencatatan di BEI	: 10 Desember 2021

Saham-saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portofolio Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPM.

Dengan terjadinya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham		Setelah Penawaran Umum Perdana Saham	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100,- per Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100,- per Saham
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	80.000.000.000	8.000.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:				
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.900.000.000	99.999	19.999.900.000
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000
Masyarakat	-	-	8.011.204.500	801.120.450.000
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,00	20.011.204.500
Saham dalam Portofolio	60.000.000.000	6.000.000.000.000	-	51.988.795.500

Program Pemberian MESOP

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, Perseroan mengadakan Program Opsi Kepemilikan Saham kepada Manajemen dan Karyawan (Management and Employee Stock Option Program atau "MESOP") sebanyak-banyaknya 560.224.000 (lima ratus enam puluh dua juta dua ratus dua puluh empat ribu) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan pada harga pelaksanaan yang akan ditentukan kemudian dengan mengacu kepada ketentuan yang termaktub dalam Peraturan I-A Tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00183/BEI/12-2018 tertanggal 26 Desember 2018.

Sedangkan struktur permodalan Perseroan setelah Penawaran Umum ini dengan asumsi seluruh manajemen dan karyawan melaksanakan MESOP yang dimilikinya adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham		Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan MESOP	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100,- per Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100,- per Saham
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	80.000.000.000	8.000.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:				
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.900.000.000	71,40	19.999.900.000
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,00	100.000
Masyarakat	8.011.204.500	801.120.450.000	28,60	8.011.204.500
MESOP	-	-	99,9995	999.999.999,9995
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.011.204.500	2.001.120.450.000	100,00	20.011.204.500
Saham dalam Portofolio	60.000.000.000	6.000.000.000.000	-	51.428.571.500

Pencatatan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Adhi Commuter Properti Tbk No. S-07231/BEI/PP3/20-2021 tanggal 6 Oktober 2021 yang telah diterima Perseroan dari BEI.

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atau nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atau nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 20.000.000.000 (dua puluh miliar) lembar saham.

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebesar 20.011.204.500 (dua puluh delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham, atau sejumlah 100% dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham-saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum tidak dapat hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan untuk:

- Sekitar 45% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Eksisting (proyek sekarang) dan Proyek *Recurring* (proyek yang mendapatkan pendapatan berulang).
- Sekitar 35% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi / Pengembangan Lahan Baru.
- Sekitar 20% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi SERI A.

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan dana hasil penawaran umum perdana Perseroan dapat dilihat pada Bab II Buku Prospektus

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Benny Andria, dengan pendapat wajar tanpa modifikasi, dan tanggal 31 Desember 2018 oleh Rusli dengan pendapat wajar tanpa modifikasi.

Informasi berikut harus dibaca berkaitan dengan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah diaudit beserta catatan atas laporan keuangan yang di lampirkan di dalam Prospektus ini pada Bab XVIII mengenai Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Perseroan.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan Setara Kas	293.351.985.489	44.698.876.735	297.240.127.490	114.091.593.241
Piutang Usaha	-	-	-	-
Pinhak Beresitas	4.051.025.513	358.262.486	1.948.146.226	659.778.526
Pinhak Kelaga	519.544.440	496.417.824	-	-
Permodalan	1.892.087.278.873	1.439.760.880.265	1.375.637.446.692	603.577.244.315
Aset Tetap	2.492.584.164	3.085.457.034	3.488.442.569	-
Aset Hak Guna - Bersih	267.804.137	15.981.870.032	-	-
Aset Takberwujud	3.133.500.000	-	-	-
Aset Lain-lain	36.933.991.084	24.127.123.836	20.000.000	78.000.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.946.681.893.514	1.477.532.544.358	1.383.947.744.595	606.289.733.747
JUMLAH ASET	5.577.201.989.424	4.676.296.827.347	4.366.151.260.912	2.529.280.402.222
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Pinhak Beresitas	797.303.066.947	956.796.603.512	718.578.304.002	535.825.300.963
Pinhak Kelaga	307.457.783.599	110.312.781.861	239.257.940.236	179.589.498.796
Beban Kewajiban	833.557.381.096	635.132.614.882	821.328.719.812	482.588.498.796
Liabilitas Sewa	496.690.897	1.532.024.687	-	-
Utang Pajak	8.602.777.646	4.805.752.583	10.233.745.112	9.354.338.801
Pendapatan Diterrima di Muka	610.925.341.199	537.431.055.620	577.703.741.301	30.102.676.440
Utang Obligasi	498.269.472	1.457.695.481	-	-
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.059.044.533	130.000.000.000	15.000.000.000	-
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	523.330.336	15.470.315.245	148.882.000	120.785.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.183.628.920.299	2.392.142.631.190	1.862.317.625.693	1.217.581.665.248
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang Obligasi	8.916.472.491	-	-	-
Utang Bank Jangka Panjang	378.475.000.000	311.822.544.533	287.482.157.569	5.000.000.000
Pinjaman dari Pihak Penjual	-	-	-	107.160.800.000
Pinjaman Pihak Tanggungan	1.455.933.986	1.459.739.123	1.665.739.454	-
Utang Lain-lain	968.269.472	947.695.481	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.893.805.675.949	3.149.237.207.287	2.891.147.897.023	112.160.800.000
JUMLAH LIABILITAS	7.077.434.596.248	5.541.869.838.477	4.753.465.522.716	1.329.742.473.248
LIABILITAS DAN EKUITAS				
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas	2.003.758.794.053	1.969.620.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Keterangan Non-Pengendali	8.579.123	8.616.804	-	-
Modal Saham - Nilai Nominal Rp1.000.000 Saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018	-	-	-	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar - 2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.135.000.000.000
Saldo Laba	-	-	-	-
Diterbitkan Penghasilan	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditempatkan	(24.179.973.973)	(11.582.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas	2.003.758.794.053	1.969.620.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	5.577.201.989.424	4.676.296.827.347	4.366.151.260.912	2.529.280.402.222

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAJIN KONSOLIDASIAN

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
PENDAPATAN USAHA	201.621.930.580	209.364.539.738	977.221.609.504	889.895.680.000
BEBAN POKOK	(150.213.215.728)	(167.193.094.877)	(801.582.918.318)	(603.260.718.795)
LABA KOTOR	50.807.815.130	12.171.444.861	175.628.690.186	286.634.961.205
BEBAN USAHA	(14.429.825.744)	(16.437.629.277)	(36.205.704.160)	(32.769.564.272)
BEBAN POKOK	(3.410.836.636)	(1.247.568.998)	(1.916.367.642)	(8.147.746.681)
BEBAN USAHA	6.850.167.534	10.659.065.133	14.793.005.810	(10.448.493.578)
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	38.617.328.284	5.445.311.719	148.209.624.196	154.288.054.874
BEBAN USAHA	(5.887.969.266)	(4.770.134.985)	(7.184.444.201)	(1.842.918.886)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	33.928.351.918	375.176.734	133.044.579.273	152.425.135.778
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	3.202.287	-	208.603.111	(1.665.739.454)
PAJAK KUR	-	-	(447.592.000)	(484.366.000)
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAJIN				
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322
LABA RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				
Pemilik Entitas Induk	33.932.952.246	375.220.400	133.251.301.455	150.311.804.322
Kepentingan Non-Pengendali	(38.941)	(43.666)	(148.021)	-
JUMLAH	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322

LAPORAN ARUS KAS

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(140.388.614.321)	(165.378.193.133)	(231.413.053.812)	13.886.547.375
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(179.717.811.538)	(111.809.752.674)	(150.735.600.544)	(888.708.937.412)
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	559.880.319.724	99.000.840.163	124.174.740.511	1.055.321.349.569

LABA PER SAHAM

Labas Per Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	2021		2020	
	(Basis Basis Saham) Rp			
Labas Bersih Per Saham	1,73	0,92	6,88	0,98

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Grup tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang diluif.

DIVIDEN PER SAHAM

Dividen Per Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	2021		2020	
	(Basis Basis Saham) Rp			
Dividen Per Saham	-	0,75	-	1,08

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	1H20 - 1H21	2020	2019	2018
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)	-3,99%	20,81%	84,39%	-
Laba Kotor	317,43%	-14,59%	83,70%	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	8944,42%	-11,35%	132,90%	-
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)				
Total Aset	19,27%	7,10%	72,63%	-

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan mengalami penurunan sebesar -83,04% atau sebesar Rp 737.974.336.868 dari sebesar Rp (888.709.937.412) menjadi sebesar Rp (150.735.600.544) pada tahun 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp (150.735.600.544) yang terdiri dari pembelian aset tetap Rp(1.109.743.585), Investasi Rp(18.836.643.370), dan penambahan tanah yang belum dikembangkan Rp(130.800.213.589) .

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 65%,10% atau sebesar Rp (771.016.330.629) dari sebesar Rp (117.693.586.783) menjadi sebesar Rp (888.709.937.412) juta pada tahun 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp (888.709.937.412) yang terdiri dari pembelian aset tetap Rp (3.488.442.569) , Investasi Rp (18.912.477.330) , Akuisisi Perusahaan Anak Baru Rp (86.517.957.394) dan pembelian tanah yang belum dikembangkan Rp (779.791.660.120).

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Pada tanggal 30 Juni 2021 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 465,28% atau sebesar Rp 460.670.679.561 dari sebesar Rp 99.009.640.163 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp 559.680.319.724 pada tanggal 30 Juni 2021. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp569.680.319.724 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp 79.518.000.000, pembayaran utang bank sebesar Rp (4.806.500.000), penerimaan utang obligasi sebesar Rp 500.000.000.000 dan pembayaran dividen sebesar Rp (15.031.180.276).

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami penurunan kenaikan sebesar -88,23% atau sebesar Rp(931.146.609.058) dari sebesar Rp 1.055.321.349.569 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 124.174.740.511 pada tanggal 31 Desember 2020. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2020 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp 124.174.740.511 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp 166.997.886.964 , pembayaran utang bank sebesar Rp (27.470.500.000), Penyerahan Dividend Rp (12.907.586.594) dan Pembayaran Liabilitas Sewa Rp (2.445.059.859).

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami peningkatan sebesar 387,73% atau sebesar Rp 838.946.361.280 dari sebesar Rp 216.374.988.289 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 1.055.321.349.569 pada tanggal 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2019 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp 1.055.321.349.569 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp297.719.157.569, penerimaan pinjaman dari pihak berelasi sebesar Rp615.442.072.517 dan Penyerahan Modal Rp142.397.119.483.

FAKTOR RISIKO

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEORAN

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 di Indonesia dapat memberikan dampak material yang merugikan kegiatan, pendapatan, hasil, dan prospek usaha Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan berupaya memastikan bahwa produk yang ditawarkan sesuai dengan kondisi kebutuhan pasar baik end user maupun investor, melakukan pembangunan konstruksi setelah ada penjualan sudah memadai serta melakukan penjualan yang interaktif sehingga konsumen tertarik dengan produk yang dijual oleh perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

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

C. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEORAN

- 1) Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
- 2) Likuiditas saham Perseroan
- 3) Penjualan saham di masa depan dapat memiliki dampak merugikan pada harga pasaran Saham.
- 4) Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
- 5) Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat berbentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Seluruh faktor risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot dan dampak masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha dan keuangan Perseroan.

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEORAN

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-0118477 AH.01.01.TAHUN 2018, tanggal 6 April 2018. (“**Akta Pendirian Perseroan**”).

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			
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	

Anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana diubah berdasarkan Akta No. 92/2021 (sebagaimana didefinisikan di atas), yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.X.1 dan Peraturan OJK No. 15/2020.

Perseroan berkedudukan di Jakarta Selatan. Kantor Pusat Perseroan berlokasi di South Building PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Jalan Raya Pasar Minggu No. 18, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

2. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEORAN DAN ENTITAS ANAK

Perseroan dimulai dari pembentukan Departemen Transit Oriented Development PT Adhi Karya (Persero) Tbk. pada tanggal 27 April 2016. Yang dilandaskan oleh pemenuhan kebutuhan kawasan hunian di area sekitar jalur Light Rail Transit (LRT) Jabodetabek. Kemudian pada tanggal 25 Mei 2016 dilakukan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama (PKS) untuk pengembangan lahan Bekasi Timur (Eastern Green) sebagai proyek pertama yang dikembangkan oleh TOD. Tanggal 26 September 2016 penandatanganan PKS lahan pengembangan Sentul (Royal Sentul Park). Selanjutnya pada tanggal 20 Januari 2017 Departemen TOD bergabung dengan Departemen Hotel ADHI menjadi Departemen TOD dan Hotel.

Ditahun 2018 tepatnya pada tanggal 2 Juli 2018, ADHI kemudian melakukan spin off terhadap Departemen TOD dan Hotel menjadi anak perusahaan ADHI yakni Perseroan dengan komposisi saham ADHI 99,99955% dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera 0,0005%. Sebagai perseroan terbuka, Perseroan terdorong untuk senantiasa memaksimalkan kerjanya untuk kepentingan pemangku kepentingan. Adhi Commuter Properti sebagai perusahaan properti yang menyediakan kawasan terintegrasi langsung dengan stasiun LRT dan transportasi massal lainnya dengan brand modal LRT City, Member of LRT City dan Adhi City. Perseroan akan turut serta ikut dalam kemajuan sektor properti di Indonesia yang semakin pesat. Dalam waktu empat tahun Perseroan sudah dapat mengembangkan 11 kawasan yang terintegrasi dengan transportasi massal.

Pada tahun 2019 Perseroan resmi melakukan akuisisi PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP), selanjutnya akuisisi PT MGCP dilakukan oleh Perseroan sesuai Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perusahaan Anak No. 114, tanggal 25 Oktober 2019, yang dibuat oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan mengalihbalih 100% (seratus persen) saham Perusahaan Anak. Lebih lanjut, berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perusahaan Anak No. 114, tanggal 25 Oktober 2019, yang dibuat oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, para pemegang saham Perusahaan Anak menyetujui pemindahan hak atas saham dari Perseroan kepada Koperasi Jasa Sejahtera sebanyak 11 lembar saham atau sebesar Rp11.000.000.

Pada Tahun 2020, Perseroan melakukan peremajaan sistem Enterprise Resource Planning (ERP), dimana sistem ini sedang pada tahap pengembangan di Perseroan dimana suruh proses bisnis kedepannya akan dijalankan secara digital dari proses pra-penjualan sampai dengan tahap operasional.

3. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Akta Pendirian jo. Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk 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/Oktober2020”), jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 10, tanggal 4 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk 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”), jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08, tanggal 1 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk 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 Desember 2021 (“**Akta No. 08/2021**”), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Berdasarkan Akta No. 6/2018 Pemegang Saham Perseroan No. 6, tanggal 11 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Chiniwati Ruffaida, 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”), jo.Akta No. 19/2019 jo. Akta No. 10 Juni/2020, jo. Akta No. 08/2021, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

- Komisaris Utama : Pundjung Setya Brata
 - Komisaris : A. A. G. Agung Dharmawan
 - Komisaris : Tjatur Wasliko Putro
 - Komisaris Independen : Amrozi Hamidi
 - Komisaris Independen : Muhamad Isnaini
- Direksi**
- Direktur Utama : Rizkan Firman
 - Direktur Pengembangan Bisnis : Rozi Sparta
 - Direktur Pemasaran : Indra Syahrizza
 - Direktur Pengelolaan Properti : Hanif Setyo Nugroho
 - Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital : Mochemad Yusuf

4. KEGIATAN USAHA PERSEORAN

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 utamanya:

- 1) Berusaha Di Bidang Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (8111); mencakup usaha pembelian, penjualan, persediaan dan pengoperasian real estate baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat belanja 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 dipasarkan sendiri untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapung tanpa pengembangan lahan dan pengerosian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

- 2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (51101)

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 (51194)

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/kondominium hotel (apartell/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/perengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat kepulutan sebagai rumah minum dari instansi yang membina atau belum.

- 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)

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

Kegiatan Usaha Penunjang:

- 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 comprehensif**
- 7. **Penetapan harga**
- 8. **Pemasaran**

b. Keunggulan Kompetitif

Perseroan merupakan bagian dari grup Adhi yang telah memiliki track record yang baik dan juga salah satu perusahaan BUMN yang dipercaya oleh masyarakat Indonesia, pada tahun 2018 Perseorand dibentuk sebagai salah satu Entitas Anak untuk menjalankan bisnis propertinya. Selama menjalankan kegiatan usahanya Perseroan telah terbukti menyelesaikan proyek-proyek berkualitas. Keberhasilan Perseroan didukung dengan keunggulan kompetitif yang dimiliki yang dapat dilatih oleh konsumen dan investor sebagai berikut:

- 1. **TOD Oriented Property**
- 2. **Pendapatan berulang (recurring income) yang kuat**
- 3. **Rekam Jejak Keberhasilan Proyek**
- 4. **Pendapatan Subsistansial untuk Membayai Proyek di Masa Mendatang**
- 5. **Dukungan dari manajemen dan Group Adhi**
- 6. **Keadaan Finansial yang Kuat**
- 7. **Kondisi makroekonomi yang menguntungkan dan dukungan pemerintah untuk sektor properti**

Keterangan lebih lanjut mengenai Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Usaha dan Prospek Usaha dapat dilihat pada Bab VIII buku Prospektus.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Kantor Akuntan Publik : KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RM Indonesia)

Konsultan Hukum : Armand Yudianto Suharsang & Partners
Notaris : Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn.
Biro Administrasi Efek : PT Dalindo Entrycum

Seluruh Profesi Penunjang Pasar Modal dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

TATA CARA PEMESANAN EFEK BERSIFAT EKUITAS

1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Penawaran Umum menggunakan system Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa Penawaran Awal atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.

- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;
- Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk pemodal yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Bahana Sekuritas (“Bahana Sekuritas”), PT CIMB Niaga Sekuritas (“CIMB Sekuritas”), PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia (“Mirae Sekuritas”), PT Maybank Sekuritas Indonesia (“Maybank Sekuritas”), PT Suco Sekuritas (“Suco Sekuritas”) dan PT RHB Sekuritas Indonesia (“RHB Sekuritas”), selain dapat menyampaikan pesannya melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: bs_ibcm@bahana.co.id untuk Bahana Sekuritas, ip@ipoaccim@cnibniaga-ibk.co.id untuk CIMB Sekuritas, ipo@miraesaset.co.id untuk Mirae Asset Sekuritas, IBA.Indonesia@maybank.com untuk Maybank Sekuritas, lb@sucoresekuritas.com untuk Suco Sekuritas dan rhb.id.c@rnhgroup.com untuk RHB Sekuritas dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- 1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan);
 - 2) Jumlah pesanan dengan mengkasikan satuan yang dipesan (lot/lembar);
 - 3) Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).
- Penjaminan Pelaksanaan Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/ calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesanan oleh pihak lain.

c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Klining harus ditipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Klining untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga Saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Saham dengan harga sesuai harga penawaran Saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran Saham.

Keputusan dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

Pesanan pemodal atas Saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. Pemesan Yang Berhak

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Kehausan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kebagian yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yang berjumlah 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. Pendaftaran Saham ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkanannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening setelah lambatnya pada tanggal distribusi saham;
- b) Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
- c) Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahtoran surat Rekening Efek di KSEI;
- d) Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efekter lebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
- e) Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (beneficial owner) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
- f) Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
- g) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
- h) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
- i) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi Efek di tempat dimana pemesan yang bersangkutan diajukan.

5. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 5 (lima) hari kerja, yaitu tanggal 2 Desember 2021 – 8 Desember 2021

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Keempat	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kelima	00:00 WIB – 10:00 WIB

6. Penyelesaian Dana dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kebagian yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kebagian yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

7. Penjatahan Saham

Penjamin Emisi Efek bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang melaksanakan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyelesaian Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (“**SEOJK No. 15/2020**”).

PT Bahana Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang melaksanakan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020, SEOJK No. 15/2020 dan Peraturan No. IX.A.7.

Tanggal Penjatahan dimana para Penjamin Pelaksanaan Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 29 November 2021.

a) Penjatahan Terpusat (Pooling Allotment)

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- 1) Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- 2) Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain Ritel.

Penjatahan Terpusat Selain Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.

- 3) Dalam hal terjadi:
Kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.

Kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.

- 4) Untuk pemodal