

| JADWAL | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Masa Penawaran Awal | : 15 – 26 April 2021 |
| Prakiraan Tanggal Efektif | : 7 Mei 2021 |
| Prakiraan Masa Penawaran Umum | : 11 & 17 Mei 2021 |
| Prakiraan Tanggal Penutupan | : 18 Mei 2021 |
| Prakiraan Tanggal Distribusi Obligasi dan Obligasi Subordinasi | : 20 Mei 2021 |
| Sector Elektronik | : 20 Mei 2021 |
| Prakiraan Tanggal Pencatatan pada PT Bursa Efek Indonesia | : 21 Mei 2021 |

PENAWARAN UMUM

KETERANGAN TENTANG OBLIGASI YANG DITERBITKAN

NAMA OBLIGASI

Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021.

JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warrant, 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 Perseoran 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 OBLIGASI, BUNGA OBLIGASI DAN JANGKA WAKTU** Seluruh nilai Pokok Obligasi yang akan dikeluarakan berjumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp500.000.000.000 (lima ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri, 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 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi; 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 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 Peraturan Perwaliamatan. 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 20 Agustus 2021, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi masing-masing adalah pada tanggal 27 Mei 2022 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 20 Mei 2024 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 | 20 Agustus 2021 | 20 Agustus 2021 |
| 2 | 20 November 2021 | 20 November 2021 |
| 3 | 20 Februari 2022 | 20 Februari 2022 |
| 4 | 27 Mei 2022 | 20 Mei 2022 |
| 5 | | 20 Agustus 2022 |
| 6 | | 20 November 2022 |
| 7 | | 20 Februari 2023 |
| 8 | | 20 Mei 2023 |
| 9 | | 20 Agustus 2023 |
| 10 | | 20 November 2023 |
| 11 | | 20 Februari 2024 |
| 12 | | 20 Mei 2024 |

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

- 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;
- Bunga Obligasi akan dibayarkan oleh Perseroan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran Bunga Obligasi melalui Pemegang Rekening pada tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan berdasarkan Daftar Pemegang Rekening;
- Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran;
- 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 Pokok Obligasi yang bersangkutan.

TATA CARA PEMBAYARAN POKOK OBLIGASI

- Obligasi harus dilunasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi;
 - Pembayaran Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening dilakukan oleh Agen Pembayaran untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran;
 - 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.
- Satuan pemindaubukuan Obligasi adalah senilai Rp/- (satu Rupiah) atau kelipatannya.
- Satuan perdagangan Obligasi
- Perdagangan Obligasi dilakukan di Bursa Efek dengan syarat-sarat 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 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 kemudian hari sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak Pemegang Obligasi adalah paripassu tanpa preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lain baik yang ada sekarang maupun di kemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DANA PELUNASAN OBLIGASI (SINKING FUND)

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

HASIL PERMINTAKAN OBLIGASI

Sesuai dengan POJK No.7/2017 dan Peraturan No.IX.C.11, dalam rangka penerbitan Obligasi ini, Perseroan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh PT Pemingkatan Efek Indonesia (Pefindo). Berdasarkan hasil pemeringkatan atas efek utang jangka panjang sesuai dengan surat No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 tanggal 16 Februari 2021 dari Pefindo, Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 telah mendapat peringkat:

„BBB

(Triple B)

Perseroan dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Pefindo, baik langsung maupun tidak langsung sesuai dengan yang didefinisikan dalam UJPM. 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 terikat sampai dengan Perseroan telah menyelesaikan seluruh kewajiban yang terikat dengan Obligasi yang diterbitkan.

WALI AMANAT

Sesuai dengan Perjanjian Perwaliamatan, Perseroan telah menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk untuk bertindak selaku Wali Amanat dalam rangka Penawaran Umum Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 yang beralamat sebagai berikut:

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Divisi Treasury

Grup Kusodnan dan Wali Amanat

Menara Tapan Lantai 1

Jl. Jend. Sudirman Kav. 2

Jakarta 10220, Indonesia

Tel: (021) 2511449, Faks: (021) 2511508

HAK SENIORITAS ATAS UTANG

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

PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN PERSEORAN

Pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus mengenai Penawaran Umum.

KEJADIAN KELALAIAN

Kelalaian Perseroan dapat dilihat pada Bab I Prospektus mengenai Penawaran Umum.

PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK)

Pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjualan. Perseroan dapat melakukan pembelian kembali Obligasi ditunjukkan sebagai pendana atau dismanipulasi untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar.

Kondisi-kondisi dan pengaturan mengenai pembelian kembali terikat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamatan Obligasi, yang dijelaskan pada Bab I Prospektus mengenai Penawaran Umum.

RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPU)

RUPU dapat diselenggarakan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamatan mengenai RUPU diuraikan dalam Bab I Prospektus mengenai Penawaran Umum.

CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN BUNGA 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.

HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

1. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal

PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASHI DAPAT DI LENGKAPI 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 RANGKAI 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 MEMPUYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

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

PT ADHI COMMUTER PROPRTI (”PERSEORAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENADAP YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT ADHI COMMUTER PROPRTI

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. Pengantian Ali No. 88, Ciracas

Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta 13740

Telp: (021) 228 229 80, Fax: (021) 228 81

Email: coresec@adp.id

Website: www.adp.id

PENAWARAN UMUM

OBLIGASI I ADHI COMMUTER PROPRTI TAHUN 2021 (”OBLIGASI”)

DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR Rp500.000.000.000,- (LIMA RATUS MILIAR RUPIAH)

Obligasi ini diterbitkan tanpa warrant, ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen), dalam 2 (dua) seri, yaitu:

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

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, dimana Bunga Obligasi pertama akan dibayarkan pada tanggal 20 Agustus 2021, sedangkan Bunga Obligasi terakhir sekaligus pelunasan Obligasi akan dibayarkan pada tanggal 27 Mei 2022 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 20 Mei 2024 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 PERSEORAN BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI ADALAH PARIPASSU TANPA PREFEREN DENGAN HAK-HAK KREDITUR PERSEORAN LAIN BAIK YANG ADA SEKARANG MAUPUN DI KEMUDIAN HARI, KECUALI HAK-HAK KREDITUR PERSEORAN YANG DIJAMIN SECARA KHUSUS DENGAN KEKAYAAN PERSEORAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

PERSEORAN 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 PENJAJARAN. PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI TIDAK DAPAT DIKURANGKAN APABILA HAL TERSEBUT MENYEBABKAN PERSEORAN TIDAK DAPAT MEMENUHI KETENTUAN KETENTUAN DI DALAM PERJANJIAN PERWALIAMATAN DAN APABILA PERSEORAN MELAKUKAN KELALAIAN (WANPRESTASI) SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERJANJIAN PERWALIAMATAN, KECUALI TELAH MEMPEROLEH PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (”RUPU”), 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 PERSEORAN DAN SITUS WEB BURSA EFEK ATAU 1 (SATU) SURAT KABAR HARIAN BERBAHASA INDONESIA YANG BERPERDARAN NASIONAL.

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEORAN ADALAH RISIKO FLUKTUASI PASAR. RISIKO USAHA PERSEORAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN DALAM BAB VI PROSPEKTUS INI MENGENAI RISIKO USAHA PERSEORAN.

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.

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

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

PT PERMINTAKR EFEK INDONESIA (PEFINDO)

„BBB (Triple B)

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

OBLIGASI INI AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA (”BEI”)

Para 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 EMISI OBLIGASI

Sucor Sekuritas

PT SUCOR SEKURITAS

WALI AMANAT

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 14 April 2021

Pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pokok Obligasi harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi.

2. 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.

3. Bila terjadi kelalaian dalam pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi, Pemegang Obligasi berhak untuk menerima Pembayaran Denda atau tetap kelalaian pembayaran pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi sebesar 1% (satu persen) diatas tingkat Bunga Obligasi masing-masing Seri Obligasi yang bersangkutan dari jumlah dana yang terlambat dibayar atas Jumlah Terhutang. Jumlah Denda tersebut dihitung harian dengan ketentuan bahwa 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender sampai dengan pelunasan efektif jumlah Denda tersebut diatas. Denda yang dibayarkan oleh Perseroan yang merupakan hak Pemegang Obligasi akan dibayarkan kepada Pemegang Obligasi secara proporsional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan Perjanjian Agen Pembayaran.

4. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termaksud Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPU dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat cara yang diminta, dengan mendapatkan persetujuan dari RUPU dan perubahan dan/atau yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibuktikan oleh KSEI sesuai dengan yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.

5. Setiap Obligasi sebesar Rp 1 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPU, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPU mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya.

PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMATAN

Perubahan Perjanjian Perwaliamatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Apabila perubahan perjanjian perwaliamatan dilakukan sebelum Tanggal Emisi, maka perubahan dan/atau penambahan perjanjian perwaliamatan tersebut harus dibuat dalam suatu Perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan dan setelah perubahan tersebut dilakukan, memberitahukan kepada OJK dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Apabila perubahan perjanjian perwaliamatan dilakukan pada dan/atau setelah Tanggal Emisi, maka perubahan perjanjian perwaliamatan hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari RUPU dan perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau apabila dilakukan penyesuaian/perubahan terhadap perjanjian perwaliamatan berdasarkan peraturan baru yang berkaitan dengan kontrak perwaliamatan.

Penjelasan lebih lanjut dapat dilihat pada Bab I Penawaran Umum pada Prospektus.

PEMGUNAAN 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 56% akan dipergunakan perseroan untuk melakukan akuisisi lahan sebesar ± 54 Ha di kawasan Bogor untuk proyek Landed housing, Apartemen dan Area Komersial salah satunya adalah Proyek Adhi City Sentul;
- Sekitar 18% akan dipergunakan perseroan untuk melakukan akuisisi lahan di kawasan Depok dengan luas total sebesar ± 4 Ha untuk proyek Apartemen dan Area Komersial di Proyek LRT City Cibubur;
- Sekitar 8% akan dipergunakan perseroan untuk melakukan pembayaran awal kerjasama lahan di kawasan Tangerang yang nantinya luas lahan total sebesar ± 5,2 Ha untuk proyek Apartemen dan Area Komersial di Proyek Oase Park;
- Sekitar 18% akan dipergunakan perseroan untuk melakukan akuisisi lahan dan menambah landbank sebesar ± 8,4 Ha di kawasan Bekasi untuk proyek Apartemen dan Area Komersial salah satunya di LRT City Bekasi.

Prioritas penggunaan dana yang dipikirkan perseroan dari hasil penawaran umum obligasi ini berdasarkan urutan yang yakni di kawasan Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Dalam hal obligasi yang ditawarkan tidak sesuai dengan rencana maka perseroan akan memanfaatkan fasilitas pinjaman bank ataupun lembaga lainnya sehingga rencana pengembangan akuisisi tersebut akan tercapai. Sampai saat ini, Perseroan dalam tahap negosiasi dengan pemilik lahan untuk rencana akuisi tersebut.

Penjelasan lebih lanjut dapat dilihat pada Bab II Rencana Penggunaan Dana pada Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon Investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini dengan laporan posisi keuangan Perseroan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan 2019 serta tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 beserta catatan-catatan atas laporan keuangan tersebut yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini.

Calon Investor juga harus membaca Bab V Prospektus ini yang berjudul Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Data data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

31 Desember 2020* 30 September 2020 2019 31 Desember 2019 2018

LABA SEBELUM BEBAN
KEUANGAN 140.209.024.196 83.524.086.444 80.501.533.519 154.268.854.674 65.127.813.165
Sewa Keuangan 17.164.444.923 (5.311.701.722) 2.925.637.379 1.842.919.959 (104.714.191)
LABA SEBELUM PAJAK 133.044.579.273 88.212.384.722 77.575.896.140 152.425.153.776 65.023.298.974

BEBAN PAJAK
PENGHASILAN Pajak Penghasilan 206.603.181 12.430.268 - (1.665.739.454) (484.369.000)
Pajak Penghasilan Kiri (447.952.000)

PERIODE BAHAN
BERHALUAN 133.251.182.454 88.224.814.989 77.575.896.140 150.311.804.322 64.537.932.974
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERHALUAN 133.251.182.454 88.224.814.989 77.575.896.140 150.311.804.322 64.537.932.974
LABA (RUGI) YANG DAPAT DISTRIBUSIKAN KEPADA Pemilik Entitas Induk 133.251.330.455 88.224.816.227 77.575.896.140 150.311.804.322 64.537.932.974

Kepertingan Non Pengendali (148.001) (81.238)

JUMLAH 133.251.182.454 88.224.814.989 77.575.896.140 150.311.804.322 64.537.932.974
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA Pemilik Entitas Induk 133.251.330.455 88.224.816.227 77.575.896.140 150.311.804.322 64.537.932.974

Kepertingan Non Pengendali (148.001) (81.238)

JUMLAH 133.251.182.454 88.224.814.989 77.575.896.140

Labu Kotor

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Labu Kotor Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami penurunan sebesar Rp14.557.502.095 atau sebesar 10,83% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp134.418.214.072 menjadi Rp119.860.711.977. Penurunan tersebut disebabkan oleh terjadinya penurunan pendapatan di sektor hotel pada masa pandemic Covid-19 yang terjadi di tahun 2020.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Labu Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp93.697.337.956 atau sebesar 83,70% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp111.937.611.249 menjadi Rp205.634.949.205. Kenaikan tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan pendapatan dari sektor properti & hotel. Kenaikan laba kotor YoY cukup signifikan, namun, hal ini juga disebabkan oleh adanya perbedaan periode laporan keuangan, dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

Beban Usaha

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Beban usaha Perseroan terdiri dari beban umum dan administrasi, beban pajak final dan juga penghasilan (beban) lain-lain.

Beban umum dan administrasi terdiri atas pegawai, kantor, sewa kendaraan, pendidikan dan pelatihan, beban kantor, jasa professional, pemeliharaan, perizinan dan lain-lain. Beban umum dan administrasi untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp2.451.275.262 atau sebesar 11,39% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp21.528.209.526 menjadi Rp23.979.484.786. Kenaikan tersebut disebabkan oleh adanya penambahan pegawai dan adanya kenaikan biaya pegawai.

Beban pajak final Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp1.916.163.844 atau sebesar 23,11% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp8.299.122.071 menjadi Rp10.217.285.915. Kenaikan tersebut disebabkan terjadi seiring meningkatnya pengakuan pendapatan usaha.

Penghasilan (Beban) lain-lain terdiri atas penghasilan sewa lahan, penghasilan bunga, corporate social responsibility dan beban lainnya. Penghasilan (Beban) lain-lain untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp31.949.494.126 atau sebesar 132,63% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari (Rp24.089.348.956) menjadi Rp7.860.145.170. Perseroan mengalami kerugian pada sektor hotel dan membagi beban kerugian tersebut kepada mitra. Perseroan juga membukukan cadangan atas beban penyesuaian piutang.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp20.891.483.188 atau sebesar 175,88% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp11.878.171.084 menjadi Rp32.769.654.272. Kenaikan tersebut disebabkan karena adanya penambahan pegawai dan adanya kenaikan biaya pegawai. Kenaikan beban umum dan administrasi YoY cukup signifikan, namun, hal ini juga disebabkan oleh adanya perbedaan periode laporan keuangan, dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

Beban pajak final Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp3.493.572.249 atau sebesar 75,06% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp4.654.174.432 menjadi Rp8.147.746.681. Kenaikan tersebut disebabkan terjadi seiring meningkatnya pengakuan pendapatan usaha. Kenaikan beban pajak final YoY cukup signifikan, namun, hal ini juga disebabkan oleh adanya perbedaan periode laporan keuangan, dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

Beban lain-lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp19.828.758.990 atau sebesar 65,49% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari (Rp30.278.252.568) menjadi (Rp10.449.493.578). Penurunan tersebut disebabkan oleh Perseroan mendapatkan keuntungan dari akuisisi Perusahaan Anak PT. Mega Graha Citra Perkasa. Kenaikan penghasilan lain-lain YoY cukup signifikan, namun, hal ini juga disebabkan oleh adanya perbedaan periode laporan keuangan, dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

Labu Sebelum Pajak

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Labu sebelum pajak Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp10.636.488.582 atau sebesar 13,71% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp7.575.896.140 menjadi Rp8.224.814.989. Kenaikan tersebut disebabkan oleh pendapatan Perseroan yang lebih besar dari beban-beban yang ada.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Labu sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp67.402.836.802 atau sebesar 134,42% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp65.022.298.974 menjadi Rp152.425.135.776. Kenaikan tersebut disebabkan oleh pendapatan Perseroan yang lebih besar dari beban-beban yang ada.

Labu Bersih Tahun Berjalan

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Labu Bersih Tahun Berjalan Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp10.648.918.849 atau sebesar 13,73% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp7.575.896.140 menjadi Rp8.224.814.989. Kenaikan tersebut disebabkan oleh peningkatan pada pendapatan perseroan. Secara persentase perseroan membukukan laba bersih sebesar 12,62%.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Labu Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp85.773.871.348 atau sebesar 132,90% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp64.537.932.974 menjadi Rp150.311.804.322. Kenaikan tersebut disebabkan oleh perbedaan periode laporan keuangan dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

Labu Komprehensif Tahun Berjalan

Periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Labu Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan pada periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp10.648.918.849 atau sebesar 13,73% dibandingkan dengan periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019, dari Rp7.575.896.140 menjadi Rp8.224.814.989. Kenaikan tersebut disebabkan oleh peningkatan pada pendapatan perseroan. Secara persentase perseroan membukukan laba bersih sebesar 12,62%.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Labu Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp85.773.871.348 atau sebesar 132,90% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp64.537.932.974 menjadi Rp150.311.804.322. Kenaikan tersebut disebabkan

oleh perbedaan periode laporan keuangan dimana pada tahun 2018 Perseroan hanya mengakui pendapatan untuk enam bulan terhingga dari 2 Juli – 31 Desember 2018 karena Perseroan baru saja melakukan spin-off dari induk perusahaan, sedangkan pada tahun 2019 Perseroan mengakui pendapatan untuk 12 bulan dari 1 Januari – 31 Desember 2019.

ANALISIS PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019
Total aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp342.560.288.926 atau sebesar 7,85% dari sebesar Rp4.366.315.260.012 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp4.708.875.548.938 pada tanggal 30 September 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan sebesar 61,70%, uang muka sebesar 76,89% dan pajak dibayar dimuka sebesar 30,67%.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018
Total aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp1.837.034.853.790 atau sebesar 72,63% dari sebesar Rp2.529.280.406.222 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp4.366.315.260.012 pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan kas sebesar 160,53%, piutang pihak ketiga sebesar 323,92%, dan persediaan sebesar 42,84%.

Liabilitas

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019
Total liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp593.280.307.841 atau sebesar 27,58% dari sebesar Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp2.744.745.830.557 pada tanggal 30 September 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan di terima dimuka sebesar 1.107,37% dan liabilitas jangka pendek lainnya sebesar 11,11%.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018
Total liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp821.723.049.468 atau sebesar 61,80% dari sebesar Rp1.199.537.932.974 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang usaha pihak ketiga sebesar 176,60%, beban akrual sebesar 77,55%, pendapatan diterima dimuka sebesar 91,91% dan liabilitas jangka pendek lainnya sebesar 119,57%.

Ekuitas

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019
Total ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp250.720.018.915 atau sebesar 11,32% dari sebesar Rp2.214.849.737.296 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp1.964.129.718.381 pada tanggal 30 September 2020. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan saldo laba perseroan sebesar 129,70% akibat dari koreksi pada penerapan PSAK 72.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018
Total ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.015.311.804.322 atau sebesar 84,64% dari sebesar Rp1.199.537.932.974 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 2.214.849.737.296 pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini disebabkan oleh peningkatan tambahan modal disetor sebesar 76,21% dan kenaikan pada saldo laba sebesar 232,30%.

Pembahasan secara lengkap mengenai Analisis Dan Pembahasan Oleh Manajemen dapat dilihat pada Bab V Prospektus.

FAKTOR RISIKO

Para calon investor Oligasi sebaiknya mempertimbangkan seluruh informasi yang disajikan di dalam Prospektus dan faktor risiko yang disajikan berikut ini.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUYAI 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 real um. 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. 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 Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha dan Kondisi Keuangan Perseroan

- Risiko Likuiditas;
- Risiko dalam Pemilihan Mitra;
- Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material;
- Risiko Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan Bidang Perseroan.

C. Risiko Umum yang Berkaitan dengan Perseroan
Risiko Kebijakan Pemerintah;

D. Risiko Investasi yang Berkaitan dengan Obligasi
Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

- Risiko tidak likuidnya Obligasi yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yang antara lain disebabkan karena tujuan pembelian Obligasi sebagai investasi jangka panjang;
- 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.

Keterangan secara lengkap mengenai Risiko Usaha 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 12 Maret 2021 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 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 Comuter Properti sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan No. 1003, 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”).

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

| Keterangan | Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per saham | | % |
|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|-------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | |
| Modal Dasar | 8.000.000 | 8.000.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor | | | |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk | 1.999.990 | 1.999.990.000.000 | 99,99 |
| Koperasi Jasa Adhi Sejahtera | 10 | 10.000.000,00 | 0,01 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 2.000.000 | 2.000.000.000.000 | 100 |
| Saham dalam Portepel | 6.000.000 | 6.000.000.000.000 | |

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana diubah berdasarkan 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, sehubungan dengan perubahan Pasal 1 ayat (1) tentang Nama dan Tempat Kedudukan (perubahan awal Perseroan ke South Building PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Jalan Raya Pasar Minggu KM 18, Kota Administrasi Jakarta Selatan) dan Pasal 11 ayat (7) tentang Tugas, Wewenang dan Kewajiban Direksi, 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 (“Akta No. 10/Juni 2020”), (seluruh anggaran dasar Perseroan yang tercantum dalam Akta Pendirian dan terakhir kali diubah dengan Akta No. 10/ Juni 2020 selanjutnya disebut sebagai “Anggaran Dasar Perseroan”)

Perseroan berkedudukan di Jakarta Selatan. Kantor Pusat Perseroan beralamat di South Building PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Jalan Raya Pasar Minggu KM 18, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Berdasarkan Anggaran Dasar terakhir Perseroan, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama termasuk kegiatan investasi sebagai berikut:

- Pembangunan
 - Bertindak sebagai pembangun yang meliputi perencanaan, pelaksanaan pengawasan konstruksi beserta fasilitasnya, termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, dan pemetaan lahan.
 - Pemborongaan pada umumnya (*general contractor*) yaitu pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri (*industrial estate*), gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (*mall* dan *plaza*), rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah, dan lain-lain.
 - Pengembangan wilayah perumukman, yang meliputi pembangunan wilayah pedesaan perkotaan, industri dan pariwisata serta wilayah transmigrasi dan usaha kegiatan lain yang terkait
- Perdagangan
 - Perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti, yaitu penjualan dan pembelian, bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung perkotaan, unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor dan ruangan pertokoan
- Jasa
 - Jasa agen properti dan *real estate*, memberikan jasa informasi dan penjualan bidang properti dan *real estate* serta kegiatan usaha terkait.
 - Jasa pengelolaan, penyewaan dan pengoperasian *real estate*, gedung dan tempat tinggal, mall dan tempat pembelajaran serta tanah milik sendiri atau yang disewa, termasuk pengusahaan kawasan pariwisata/taman hiburan/rekreasi dan pengelolaan parkir dan keamanan (*satpam*), *building management* dan *estate management*.
 - Jasa pengelolaan hotel berupa pengoperasian hotel, apartemen hotel, kondominium hotel dan akomodasi sejenisnya.
 - Jasa pengelolaan area komersil termasuk kawasan perbelanjaan (*mall* dan *plaza*), restoran dan kafe.
- Hotel
 - Hotel bintang, mencakup usaha penyediaan akomodasi yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membiayainya
 - Subgolongan ini mencakup: Hotel Bintang Lima, Hotel Bintang Empat, Hotel Bintang Tiga, Hotel Bintang Dua dan Hotel bintang satu
 - Apartemen hotel/kondominium hotel (*apart/konhotel*), mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memungkusikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan.
- Restoran
 - Mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/ perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/umah makan dari instansi yang membiayainya.

Hingga pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan saat ini menjalankan seluruh kegiatan usaha utama di atas dalam bidang Perhotelan dan Real Estate, yang mana telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan perizinan material yang dimiliki oleh Perseroan, yaitu (a) *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68110), dan (b) Hotel Bintang Empat (KBLI No. 55112).

2. Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan rincian pemegang saham Perusahaan berikut dengan kepemilikannya adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham | | % |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | |
| Modal Dasar | 8.000.000 | 8.000.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | | | |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk | 1.999.990 | 1.999.990.000.000 | 99,99 |
| Koperasi Jasa Adhi Sejahtera | 10 | 10.000.000,00 | 0,01 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor | 2.000.000 | 2.000.000.000.000 | 25,00 |
| Saham dalam Portepel | 6.000.000 | 6.000.000.000.000 | 75,00 |

3. Penguasaan dan Pengawasan

Direksi dan Komisaris Perseroan sudah memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Berdasarkan Akta No. 19/2019 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 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”), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

- Komisaris Utama : Pundjung Setya Brata
- Komisaris : A. A. G. Agung Darmawan
- Komisaris : Tjatur Waskito Putro
- Komisaris Independen : Amrozzi Hamidi
- Komisaris Independen : Muhammad Isnaini

Berdasarkan Akta No. 19/2019 jo. Akta No. 10/Juni 2020, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

- Direktur Utama : Rizkan Firman
- Direktur : Rozi Sparta
- Direktur : Indra Syahrullah
- Direktur : Hanif Setyo Nugroho
- Direktur : Mochamad Yusuf

4. 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 (“MGCP”) | Properti | 99,99% | 25 Oktober 2019 | Jakarta |
| Kepemilikan Tidak Langsung | | | | | |
| 1. | KSO ACP U/P Project Union Signature | Properti | 50,00% | 23 Desember 2016 | Jakarta |
| 2. | KSO ACP U/P Project Gateway Park | Properti | 50,00% | 7 Juni 2017 | Bekas |
| 5. | Sratrijej Usaha | | | | |

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

- Lokasi strategis** menjadi kekuatan sekaligus keunggulan produk yang dimiliki perseroan. Perseroan memiliki lokasi pengembangan yang terletak pada simpul transportasi seperti Stasiun LRT, KRL, ataupun kedatangan aksesnya dengan pintu tol. Kekuatan ini, berupa lokasi, tidak bisa dipulihkan oleh competitor lainnya. Selain itu, rencana beroperasinya LRT yang direpreksi pada Q3 2022 akan menaikkan emosi pasar terhadap nilai lokasi dari produk pengembangan perseroan. Selain itu produk yang dihasilkan oleh perseroan memiliki nilai tambah yaitu konsep berbasis TOD. Mayoritas lokasi produk ACP terintegrasi dengan LRT Jabodebek dimana saat ini secara fisik dan konstruksi selesai pada untuk Segmen Cibubur – Cawang – Bekasi – Dukuh Atas telah selesai pada Q4 2020, kemudian terdapat uji coba keseluruhan segmen sehingga direksikan pada Q3 2022 LRT Jabodebek beroperasi secara komersial sehingga lebih meningkatkan penjualan dari produk perseroan
- Diversifikasi produk** melalui penawaran proporsional aliran pendapatan tidak hanya melalui produk pendapatan pengembangan (*development income*) akan tetapi juga berasal dari pendapatan berulang (*recurring income*). Diversifikasi juga masuk dalam jenis produk dimana tidak hanya mengembangkan produk hunian bertingkat / apartemen namun juga pengembangan hunian tetap. Begitu juga pada produk komersial, ACP setelah mapsan dengan produk hotel (Grandhika) yang dimiliki akan memulai mengolah produk retailnya. Keragaman produk ini sendiri menjadi

penguat *brand* sebagai perusahaan yang memberikan produk hunian terintegrasi tidak hanya dari sisi transportasi akan tetapi pada sisi pelayanan menyeluruh kepada kebutuhan penghuninya.

- Brand Architecture** melalui pembagian segmentasi produk dengan baik pada dua segmen yang memiliki ukuran pasar cukup besar yaitu residential dan komersial. Pada segmen residential produk kami dikenal dengan brand LRT City (Produk simpul transportasi LRT), Adhi City (Produk township) dan Member of LRT City (Produk simpul transportasi diluar LRT). Brand LRT City sebagai brand induk sendiri telah dikenal kuat otranya pada pasar sebagai produk hunian yang terintegrasi dengan stasiun LRT dan menjadi pondasi kuat memperkenalkan brand lainnya yang telah direncanakan sebelumnya. Sedangkan untuk segmen komersial brand kami dikenal dengan Grandhika Hotel dan Slay G pada segmen hospitaliy.
- Kerjasama strategis dengan stakeholders dalam ekspansi bisnis** dengan pihak lain dalam hal aktivitas operasi perusahaan ataupun dalam pengembangan lahan potensial yang telah dimiliki. Perusahaan sendiri telah melakukan kerjasama dengan beberapa perusahaan lokal (Urban Jakarta Properformo, Adhi Persada Properti) maupun BUMN non properti (KAL). Namun kedepannya, Penyelesaian sedang membangun kerjasama dengan para mitra internasional yang tertarik menginvestasikan dananya pada lahan lahan strategis kami.Menjadi prior leader dalam pengembangan properti TOD khususnya pada jalur LRT. Saat ini, ACP dengan 12 produk LRT City mendominasi pengembangan TOD dengan produk yang terletak tepat di sisi stasiun LRT/KRL, hal ini memberikan nilai tambah yang tidak dimiliki oleh kompetitor lainnya. Dengan dominasi produk dan lokasi strategis, tentunya harga ACP dapat menjadi acuan baik harga maupun kualitas produk dan telah leluasa dalam menyikapi pasar.
- Memperluas hubungan dengan perbankan** baik secara KPR maupun KMK: Salah satu komponen penting dalam industri properti adalah kemudahan pinjaman baik untuk keperluan konstruksi, maupun bagi para customer dalam upaya membeli properti. Dengan bekerjasama dengan perbankan, ACP dapat memberikan bundling dan promo yang menarik bagi para customer maupun kemudahan akses dalam memperoleh modal usaha perusahaan.
- Digitalisasi perusahaan secara komprehensif** pada setiap tahapan dalam proses bisnis seperti pengadaan lahan, analisa, pengembangan, pengendalian, hingga kepada pengoperasian kantor serta pengelolaan sumberdaya manusia.Digitalisasi diharapkan dapat mengakselerasi kinerja perusahaan dari sisi waktu, biaya dan juga kualitas. Untuk mengakomodir strategi ini, ACP mengimplementasikan sistem digitalisasi yang dikenal dengan Enterprise Resource Planning (ERP). Pengadopsian sistem ini semakin relevan bagi perusahaan disaat kondisi pandemid dimana aktivitas perusahaan baik secara internal maupun eksternal diharuskan terlaksana secara online. Disisi lain, potensi pasar yang tumbuh besar menjadi prospek menguntungkan ialah generasi milenial. 63,5 juta milenial merupakan orang yang terbiasa hidup dengan teknologi digital pada setiap aktivitas hidupnya. Kondisi ini berdampak pada preferensi mereka terhadap property yang akan mengarah sejalan kebiasaan mereka tersebut.

Keunggulan Kompetitif

Secara karakteristik produk property yang dimiliki oleh perusahaan, ACP, merupakan pelopor pengembangan properti di titik 0 km dari stasiun LRT maupun KRL (TOD). Tidak hanya dari sisi produk, pengembangan yang dilakukan oleh produk dilakukan dalam skala pengembangan masterplan untuk produk yang komprehensif terkait kebutuhan sebuah property yang akan dimiliki ataupun sebagai tujuan. Saat ini, ACP memiliki produk terbanyak dalam hal TOD (12 ongoing) dan menjadi prior leader dibandingkan kompetitor lainnya. Karena lokasinya yang tepat berada di stasiun LRT/KRL, dan value utama dari properti adalah lokasi, lokasi dan lokasi, maka ACP memiliki keuletakan untuk menentukan harga jual, yang tentunya telah memperlihatkan willingness to pay dari para customer. Sedangkan kompetitor lain akan mengacu pada harga yang