

PROSPEK SPO EK TUS S PERSO

JADWAL

Tanggal Efektif	:	15 Februari 2022
Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	16 – 21 Februari 2022
Tanggal Penjatahan	:	21 Februari 2022
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	22 Februari 2022
Tanggal Pencatatan pada PT Bursa Efek Indonesia	:	23 Februari 2022

OTORITAS JASA KEUANGAN 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 PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS 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 INI.

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



PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Perhotelan dan Real Estate

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

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

ALAMAT KORESPONDENSI

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

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10,00% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah).

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp288.888.886.000,- (dua ratus delapan puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan ratus delapan ratus delapan ratus delapan ratus enam ribu Rupiah).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan mengadakan Program Opsi Kepemilikan Saham kepada Manajemen dan Karyawan (*Management and Employee Stock Option Program* atau "MESOP") sebanyak-banyaknya 444.444.400 (empat ratus empat puluh empat ratus empat puluh empat ratus) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua koma nol nol 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-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021. Informasi lebih lengkap mengenai program MESOP dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

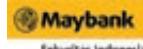
Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UUPT").

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



PT CIMB Niaga Sekuritas



PT Maybank Sekuritas Indonesia



PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia



PT Sucor Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK

• PT Indosurya Bersinar Sekuritas

• PT Panin Sekuritas Tbk

• PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO PERSEROAN TERHADAP FLUKTUASI PASAR SEPERTI PERUBAHAN TINGKAT SUKU BUNGA, INFLASI, KONDISI MAKRO EKONOMI YANG TERJADI AKAN BERDAMPAK KEPADA PENJUALAN PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELengkapnya dicantumkan pada BAB VI PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN ADALAH TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI YANG ANTARA LAIN DISEBABKAN JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI RELATIF TERBATAS.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI")

PT Adhi Commuter Properti Tbk (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham PT Adhi Commuter Properti Tbk Tahun 2021 melalui surat No. 014/ACP-IPO/VIII/2021 pada tanggal 27 Agustus 2021 kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") di Jakarta, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 tahun 1995, Tambahan No. 3608 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya (selanjutnya disebut "**UUPM**"), serta perubahan-perubahannya antara lain Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk dan Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

Perseroan merencanakan untuk mencatatkan sahamnya pada PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan dari BEI Nomor S-07231/BEI.PP3/10-2021 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Adhi Commuter Properti Tbk pada tanggal 6 Oktober 2021. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana Saham batal demi hukum dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUPM. Hubungan Afiliasi antara Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dapat dilihat pada Bab XIII Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek lain yaitu PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Maybank Sekuritas Indonesia, dan PT Sucor Sekuritas merupakan pihak yang tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan.

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPADI LUAR WILAYAH HUKUM NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUSINI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UMUM UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH REPUBLIK INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MATERIAL YANG WAJIB DIUNGKAPKAN KEPADA MASYARAKAT DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI DALAM PROSPEKTUSINI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
RINGKASAN	x
I. PENAWARAN UMUM	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	6
III. PERNYATAAN UTANG	8
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	18
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	23
VI. FAKTOR RISIKO	48
VII. KEJADIAN PENTING YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	52
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	53
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	53
2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	56
3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	58
4. PERIZINAN YANG DIMILIKI PERSEROAN DAN PEMENUHAN KEWAJIBAN PELAPORAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN	60
5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	73
6. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN	73
7. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)	87
8. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK	100
9. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK	103
10. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	106
11. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	152
12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL	194
13. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	195
14. ASURANSI	195
15. KEGIATAN USAHA PERSEROAN	202
IX. EKUITAS	246
X. KEBIJAKAN DIVIDEN	247
XI. PERPAJAKAN	248
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK	250
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	252

XIV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	254
XV.	TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM	274
XVI.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS	281
XVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	282
XVIII.	LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	283

DEFINISI DAN SINGKATAN

- “Afiliasi” : berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUPM, yaitu:
- (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
 - (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
 - (c) hubungan antara dua perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;
 - (d) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
 - (e) hubungan antara dua perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
 - (f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- “Akuntan Publik” atau “KAP” : berarti Kantor Akuntan Publik Amir Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- “Anggota Bursa” : berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
- “BAE” : berarti Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang melaksanakan administrasi Saham Yang Ditawarkan yang ditunjuk oleh Perseroan, yang dalam hal ini adalah PT Datindo Entrycom, berkedudukan di Jakarta, yang telah menandatangani perjanjian dengan Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.
- “Bank Kustodian” : berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari Bapepam dan LK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- “Bursa Efek” atau “BEI” : berarti Bursa Efek Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 4 UUPM, yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta, tempat Saham Perseroan akan dicatatkan
- “Daftar Pemegang Saham atau DPS” : berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI
- “Harga Penawaran” : berarti harga tiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini yang besarnya ditentukan dan disepakati oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang dicantumkan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, yaitu sebesar Rp 130,- (seratus tiga puluh Rupiah).
- “Hari Bursa” : berarti hari di mana kegiatan-kegiatan perdagangan efek dilangsungkan di Bursa Efek, yaitu hari Senin sampai hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditentukan oleh Pemerintah atau hari lain yang dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
- “Hari Kalender” : berarti setiap hari dalam satu tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari-hari libur nasional yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Pemerintah.
- “Hari Kerja” : berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari-hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah atau hari kerja biasa yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagai hari libur nasional.
- “JLL” : berarti Jones Lang Lasalle sebagai *independen market research*.

- "Kemenkumham"** : berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, atau nama lainnya).
- "Konfirmasi Tertulis"** : berarti surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
- "Konsultan Hukum"** : berarti Armand Yapsunto Muhamamsyah & Partners yang melakukan pemeriksaan atas fakta hukum yang ada mengenai Perseroan serta keterangan hukum lain yang berkaitan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- "KSEI"** : berarti singkatan dari Kustodian Sentral Efek Indonesia, yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan Efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta.
- "Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal"** : Berarti pihak-pihak yang telah terdaftar di OJK dan terlibat di dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi Armand Yapsunto Muhamamsyah & Partners selaku Konsultan Hukum, Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia) selaku Kantor Akuntan Publik, Kantor Notaris Rosida Radjagukguk Siregar SH., M.Kn. dan PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek.
- "Manajer Penjatahan"** : berarti PT Sucor Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.
- "Masa Penawaran Umum Perdana Saham"** : Berarti suatu jangka waktu dimana pemesanan atas Saham yang Ditawarkan, yang berlangsung selama 4 (empat) hari kerja sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020, dimana masyarakat dapat mengajukan pemesanan Saham sebagaimana diatur dalam Bab XV mengenai Tata Cara Peminatan dan Tata Cara Pemesanan Saham.
- "Masyarakat"** : berarti perorangan dan/atau institusi dan/atau entitas dan/atau badan hukum, baik Warga Negara Indonesia dan/atau entitas hukum Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia atau Warga Negara Asing dan/atau entitas asing dan/atau badan hukum asing, dan baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan di Indonesia atau bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Indonesia, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang berlaku di Indonesia.
- "Menkumham"** : berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama menjadi Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia).
- "OJK"** : berarti Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan lembaga independen penerus Bapepam-LK, dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal berdasarkan Undang-Undang No.21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- "Pasar Perdana"** : berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan Perseroran kepada masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
- "Partisipan Admin"** : berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi efek dan ditunjuk oleh Emiten, dalam hal ini adalah PT Sucor Sekuritas sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan OJK No. 41/2020.

"Partisipan Sistem"	: berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau pihak lain yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020, dalam hal ini adalah, PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Sucor Sekuritas, PT Indosurya Bersinar Sekuritas, PT Panin Sekuritas Tbk, dan PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk.
"Pemegang Rekening"	: berarti setiap pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek.
"Pemegang Saham Utama"	: berarti pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
"Pemegang Saham Pengendali"	: berarti pihak yang memiliki saham lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang disetor penuh, atau pihak yang mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijaksanaan Perseroan, dalam hal ini adalah PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
"Pemerintah"	: berarti Pemerintah Republik Indonesia.
"Penawaran Awal"	: berarti suatu ajakan, langsung atau tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya Prospektus Ringkas melalui surat kabar, yang bertujuan mengetahui minat Masyarakat sehubungan dengan Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang akan dipesan dan perkiraan harga dari Harga Penawaran yang dilaksanakan sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
"Penawaran Umum" atau "Penawaran Umum Perdana Saham"	: berarti Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
"Penitipan Kolektif"	: berarti penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
"Penjamin Emisi Efek"	: berarti Perseroan terbatas sebagai Penjamin Emisi Efek dalam hal ini adalah PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Sucor Sekuritas, PT Indosurya Bersinar Sekuritas, PT Panin Sekuritas Tbk, dan PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk. dengan kesediaan dan kesanggupan penuh (<i>full commitment</i>) dengan memperhatikan hasil Penawaran Awal untuk membeli sendiri Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual sesuai dengan Bagian Penjaminan masing-masing dalam rangka Penawaran Umum ini dengan syarat dan ketentuan yang dinyatakan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
"Penjamin Pelaksana Emisi Efek"	: berarti pihak yang melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan atas Penawaran Umum Perdana Saham ini, yaitu PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Maybank Sekuritas Indonesia, dan PT Sucor Sekuritas.
"Penjatahan Pasti"	: berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Efek kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Efek
"Penjatahan Terpusat"	: berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Efek dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.

- “Peraturan No. IX.A.2” : berarti Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- “Peraturan No. IX.A.7” : berarti Peraturan No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- “Peraturan No. IX.J.1” : berarti Peraturan No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No.15/2020” : berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
- “Peraturan OJK No.16/2020” : berarti Peraturan OJK No.16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
- “Peraturan OJK No.17/2020” : berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- “Peraturan OJK No.41/2020” : berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik
- “Peraturan OJK No.42/2020” : berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi danTransaksi Benturan Kepentingan.
- “Peraturan OJK No. 7/2017” : berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
- “Peraturan OJK No. 8/2017” : berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- “Peraturan OJK No. 23/2017” : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
- “Peraturan OJK No. 25/2017” : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.25/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 30/2015” : berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 55/2015” : berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- “Peraturan OJK No. 33/2014” : berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 34/2014” : berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 35/2014” : berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 56/2014” : berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

"Peraturan Pencatatan Bursa Efek	: berarti Peraturan Bursa Efek Indonesia No. I-A, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. KEP-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
"Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas"	: Berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan KSEI bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI No. SP-067/SHM/KSEI/0821 tanggal 27 Agustus 2021.
"Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham" atau "PPAS"	: Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 135, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Adendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 44, tanggal 11 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan, antara Perseroan dan PT Datindo Entrycom
"Perjanjian Penjaminan Emisi Efek" atau "PPEE"	: berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 29, tanggal 12 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Adendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 43, tanggal 11 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, antara Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek.
"Pernyataan Efektif"	: berarti suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh OJK yang menyatakan bahwa seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran telah dipenuhi sesuai dengan angka 4 Peraturan No. IX.A.2.
"Pernyataan Pendaftaran"	: berarti dokumen-dokumen yang wajib disampaikan oleh Perseroan atas namanya sendiri kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
"Perseroan"	: berarti PT Adhi Commuter Properti Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
"Perubahan dan/atau Tambahan Atas Prospektus Ringkas"	: berarti perbaikan dan/atau tambahan atas Prospektus Ringkas yang akan diumumkan dalam sekurang-kurangnya satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah diterimanya Pernyataan Efektif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2.
"Perusahaan Anak"	: berarti perusahaan-perusahaan yang: 1. Saham-sahamnya dimiliki oleh Perseroan dalam jumlah 50% atau lebih dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam perusahaan yang bersangkutan; atau 2. Kebijaksanannya dan pengelolaan perusahaan dikendalikan oleh Perseroan; atau 3. Laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan sesuai dengan Prinsip Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.
	Dimana per tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 1 (satu) Perusahaan Anak, yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa.
"Perusahaan Efek"	: berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

"PP No. 13/2018"	: berarti Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.
"Prospektus"	: berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
"Prospektus Awal"	: berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek, tingkat suku bunga obligasi, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan
"Prospektus Ringkas"	: berarti suatu ringkasan dari isi Prospektus Awal.
"PSAK"	: berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang diterapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, dan berlaku umum di Indonesia.
"Rekening Efek"	: berarti rekening yang memuat catatan saham milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
"Rekening Penawaran Umum Perdana Saham"	: berarti rekening atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada bank penerima untuk menampung dan menerima uang pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan pada Harga Penawaran.
"Rupiah" atau "Rp"	: berarti mata uang sah Negara Republik Indonesia.
"RUPS"	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksananya.
"RUPSLB"	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yaitu rapat umum pemegang saham luar biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksananya.
"Saham Baru"	: berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
"Saham Yang Ditawarkan"	: berarti Saham Baru, yaitu sebesar 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,-(seratus Rupiah) yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
"SEOJK No. 15/2020"	: berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
"SABH"	: berarti Sistem Administrasi Badan Hukum, yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham.



-
- “Tanggal Distribusi” : berarti tanggal dimana penyelesaian pemesanan Efek wajib dilaksanakan setelah diterbitkannya hasil penjatahan Efek dan paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek yaitu pada tanggal 22 Februari 2022.
- “Tanggal Pembayaran” : berarti tanggal dimana penyelesaian pemesanan Efek wajib dilaksanakan setelah diterbitkannya hasil penjatahan Efek dan paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek;.
- “Tanggal Pencatatan” : berarti tanggal dimana pencatatan Efek di Bursa Efek wajib dilaksanakan pada hari bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya masa penawaran Efek.
- “Tanggal Penjatahan” : berarti suatu tanggal dimana wajib dilaksanakan setelah berakhirnya masa penawaran Efek yaitu pada tanggal 21 Februari 2022.
- “Undang-Undang Pasar Modal” atau “UUPM” : berarti Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, yang diterbitkan dalam Lembaran Negara No.64 Tahun 1995 Tambahan No.3608.
- “UUPT” : berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang diterbitkan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang diterbitkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia No. 245 Tahun 2020, Tambahan No. 6573.

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari, dan harus dibaca bersama-sama dengan, keterangan yang lebih terperinci dan laporan keuangan beserta catatan atas laporan keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat berdasarkan fakta dan pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah kecuali dinyatakan lain dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

A. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

Umum

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

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp.1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	4,000	4.000.000.000	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.00	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	0,0005
Modal Ditempatkan dan Disetor	1.000	1.000.000.000	100,0000
Saham Dalam Portepel	3.000	3.000.000.000	-

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana diubah terakhir kali berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 92, tanggal 19 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukuk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan dengan perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka menjadi perusahaan terbuka, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0439123, tanggal 20 Agustus Agustus 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0141777.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021 ("**Akta No. 92/2021**"), (seluruh anggaran dasar Perseroan yang tercantum dalam Akta Pendirian dan terakhir kali diubah dengan Akta No. 92/2021 selanjutnya disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perseroan**").

I. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan Usaha utama:

- 1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111); mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.



- 2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan
- 3) Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel).
- 4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
- 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

b. Kegiatan Usaha Penunjang:

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

Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum dalam Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia – KBLI (“KBLI 2020”) dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lini bisnis di Perseroan dibagi menjadi dua, yakni bisnis properti dan bisnis *recurring income*. Untuk lini bisnis properti, Perseroan mengembangkan residensial, perkantoran (jual) dan bisnis properti lainnya dengan *brand* LRT CITY, ADHI CITY dan Member of LRT City. Sedangkan untuk bisnis *recurring income*, Perseroan mengembangkan hotel dengan sebutan Grandhika Hotel, perkantoran (sewa), komersial area, dan bisnis sewa lainnya. Secara umum, tahapan tahapan dalam dua lini bisnis ini serupa dan dapat saling beririsan. Proses bisnis properti di Perseroan sesuai dengan bisnis properti pada umumnya yang terdiri dari tiga tahapan yaitu *before construction, construction* hingga *after construction*. Pada masa sebelum konstruksi, Perseroan melakukan studi kelayakan lahan baik dari nilai lahan, aturan yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang maupun Rencana Tata Ruang Wilayah serta proyeksi finansialnya sehingga bisa mengetahui kelayakan berdasarkan kriteria investasi yang telah ditentukan secara global maupun internal Perseroan. Kajian lahan ini juga berdasarkan desain perencanaan yang menarik namun juga efektif dan efisien. Perseroan sebagai BUMN juga melakukan proses perizinan yang runtut baik izin teknis konstruksi maupun peruntukan ruang hingga mendapatkan Siteplan dan IMB. Perseroan selalu menjaga kepercayaan dari konsumen dengan menjual produk yang launching kepada pasar setelah proyek tersebut mendapatkan izin siteplan dan mulai membangun bangunan ketika sudah mendapatkan IMB. Langkah selanjutnya adalah konstruksi, Perseroan dibantu oleh grup ADHI dalam membangun produknya. Sehingga bangunan terselesaikan menjadi keharusan karena merupakan strategi secara grup ADHI. Langkah Terakhir adalah pertelaan dan pembentukan P3SRS dimana Perseroan melakukan *Building management* dan *Estate Management* terhadap proyek – proyek yang sudah menyerahkan bangunan kepada konsumen. Untuk bisnis yang bersifat *recurring income*, tahapannya serupa dengan bisnis properti, yang diawali dengan kajian awal, lalu ke pengadaan lahan, sampai dengan perizinan. Seperti bisnis sewa pada umumnya, Perseroan melakukan kegiatan promosi saat konstruksi untuk kemudian disewakan ketika sudah jadi / sesuai dengan permintaan tenant (jika ada). Meskipun begitu, cukup banyak irisan proses bisnis antara kedua lini bisnis tersebut. Sebagai contoh, 10-15% unit apartment yang dijual akan dioperasikan oleh Perseroan sebagai *serviced apartment / coworking space / sejenisnya*.

B. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10,00% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,-(seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp288.888.886.000,- (dua ratus delapan puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah)..

Saham-saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel 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 UUPT.

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Modal Ditempatkan dan Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000
Saham Dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Sehubungan dengan hal diatas maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham jika terjadi kelebihan pemesanan secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham			
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham			
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	
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	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	90,00	
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00	
Masyarakat	-	-		2.222.222.200	222.222.220.000	10,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000	22.222.222.200	2.222.222.220.000	100,00	
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000		-	57.777.777.800	5.777.777.780.000	-

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 444.444.400 (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua koma nol nol 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 Ekuita Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021. Informasi lebih lengkap mengenai program MESOP dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini telah terjual dan Program MESOP seperti dijelaskan diatas telah diimplementasikan, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah pelaksanaan program MESOP, secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan MESOP		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
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	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	88,235
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	-	-	-	2.222.222.200	222.222.220.000	9,80
MESOP	-	-	-	444.444.400	44.444.440.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000	22.666.666.600	2.266.666.660.000	100,00
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000		-	57.333.333.400	5.733.333.340.000

C. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI 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:

1. Sekitar 26% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Eksisting yang berada di kawasan Bogor yaitu Proyek Adhi City Sentul;.
2. Sekitar 25% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi / Pengembangan Lahan Baru di kawasan Bekasi yaitu Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 3,6 Ha milik PT Prakarsa Triotama Jaya yang berlokasi di Cikunir, Bekasi, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartemen dan Komersial); dan
3. Sekitar 49% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi SERI A.

Penggunaan Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada bab II Prospektus ini.

D. STRUKTUR PERMODALAN

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Modal Ditempatkan dan Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000
Saham Dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	

E. DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan 30 Juni 2020 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018.

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari 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.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Ikhtisar keuangan tersebut diambil dari informasi keuangan 31 Agustus 2021 yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh akuntan publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Keterangan	(dalam Rupiah)				
	31 Agustus		30 Juni		31 Desember
	2021 (Tidak Diaudit)	2021 (Audit)	2020 (Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)
TOTAL ASET	5.503.977.130,274	5.577.201.969,424	4.676.206.827,347	4.366.315.260,012	2.529.280.406,222
TOTAL LIABILITAS	3.492.992.065,278	3.573.434.596,248	2.706.372.007,477	2.151.465.522,716	1.329.742.473,248
TOTAL EKUITAS	2.010.985.064,996	2.003.767.373,176	1.969.834.819,870	2.214.849.737,296	1.199.537.932,974

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Keterangan	(dalam Rupiah)					
	31 Agustus		30 Juni		31 Desember	
	2021 (Tidak Diaudit)	2020 (Tidak Diaudit)	2021	2020 (Tidak Diaudit)	2020	2019
PENDAPATAN USAHA	268.129.379,428	236.744.912,252	201.021.030,858	209.364.539,738	977.221.009,504	808.895.668,000
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(209.281.170,813)	(222.326.524,709)	150.213.215,728	(197.193.094,877)	(801.582.919,316)	(603.260.718,795)
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN	42.649.456,178	(990.996.973)	33.932.553,305	375.176.734	133.251.182,454	150.311.804,322
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-	-	-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	42.649.456,178	(990.996.973)	33.932.553,305	375.176.734	133.251.182,454	150.311.804,322
						64.537.932.974

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember	
	2021	2021	2020	2019	2018	
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)						
Pendapatan Usaha		13,26%	-3,99%	20,81%	84,39%	-
Laba Kotor		308,15%	317,43%	-14,59%	83,70%	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan		-4403,69%	8944,42%	-11,35%	132,90%	-
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)						
Total Aset		-1,31%	19,27%	7,10%	72,63%	-
Total Liabilitas		-2,25%	32,04%	25,79%	61,80%	-
Total Ekuitas		0,36%	1,72%	-11,06%	84,64%	-

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2021	2020	2020	2019	2018
Rasio Keuangan (x)							
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,43	1,72	1,14	1,27	1,34	1,60	1,58
Total Aset Tidak Lancar/Total Liabilitas Jangka Panjang	5,03	1,54	4,99	3,97	4,70	4,79	5,41
Total Ekuitas/Total Aset	0,37	0,40	0,36	0,40	0,42	0,51	0,47
Rasio Usaha (%)							
Laba Kotor/Pendapatan Usaha	21,95%	6,09%	25,27%	5,81%	17,97%	25,42%	25,52%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan Usaha	15,91%	-0,42%	16,88%	0,18%	13,64%	18,58%	14,71%
EBITDA /Pendapatan Usaha (EBITDA Margin)	21,22%	2,23%	20,37%	2,46%	14,60%	19,07%	14,85%
<i>Return on Asset (ROA)</i>	0,77%	-0,02%	0,61%	0,01%	2,85%	3,44%	2,55%
<i>Return on Equity (ROE)</i>	2,12%	-0,05%	1,69%	0,02%	6,76%	6,79%	5,38%
Rasio Likuiditas (%)							
<i>Current Ratio</i>	114,1%	171,9%	114,0%	127,3%	133,7%	160,1%	157,9%
<i>Cash Ratio</i>	4,7%	3,%	9,2%	5,4%	1,9%	16,0%	9,4%
Rasio Efisiensi (x)							
<i>Asset Turnover</i>	0,05	0,05	0,04	0,05	0,22	0,23	0,17
Rasio Solvabilitas (x)							
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,74	1,52	1,78	1,52	1,37	0,97	1,11
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,63	0,60	0,64	0,60	0,58	0,49	0,53
<i>Net Debt to Equity Ratio</i>			0,36	0,17	0,20	0,00	0,00
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	1,03	1,06	3,9	0,16	4,12	74,17	-
<i>Interest Coverage Ratio</i>	6,77	1,06	6,97	1,08	19,57	83,71	-

Rasio Keuangan Yang Dipersyaratkan Atas Fasilitas Kredit Yang Diperoleh Perseroan

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember	
	2021	2021	2020	2020	2019	2018
Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit Secara Umum yang Diperoleh Perseroan						
<i>Current Ratio (diatas 100% - 120%)</i>	143,4%	114,0%	133,7%	133,7%	160,1%	157,9%
<i>Debt Service Coverage Ratio (diatas 100% - 125%)</i>		336%	391%	391%	7328%	-
<i>Ekuitas (Disyaratkan selalu positif)</i>	2.003.815.123.178	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974	1.199.537.932.974
Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit yang Disyaratkan Pada Masing-masing Fasilitas Kredit						
- Liabilitas Jangka Pendek						
Pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk						
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	2,63%	9,25%	7,31%	8,98%	7,55%	
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	3771,61%	1079,23%	788,73%	570,35%	1253,06%	
Pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk						
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	12,93%	5,68%	8,53%	0,00%	0,00%	
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	768,39%	1756,47%	675,55%	N/A	N/A	
- Utang Bank						
Pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk						
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	23,52%	25,78%	15,83%	12,98%	0,42%	
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	422,48%	387,20%	363,99%	394,81%	22700%	

F. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK:

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 1 Perusahaan Anak yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa yang dimiliki langsung oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Percentase Kepemilikan Perseroan (%)	Tanggal Penyertaan/ Tanggal Perjanjian	Domisili	Tahun Operasional
Kepemilikan Langsung						
1.	PT Mega Graha Citra Perkasa ("MGCP")	Properti	99,99%	25 Oktober 2019	Jakarta	2020

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, masing-masing anak memberikan kontribusi sebagai berikut:

Nama Perusahaan Anak	Kontribusi terhadap total aset Perseroan	Kontribusi terhadap total liabilitas Perseroan	Kontribusi terhadap total ekuitas Perseroan	Kontribusi terhadap penjualan bersih Perseroan	Kontribusi terhadap total laba sebelum pajak Perseroan
PT Mega Graha Citra Perkasa	5%	5%	5%	0%	0%

G. RISIKO USAHA

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

Risiko Fluktuasi Pasar

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; dan
- 8) Risiko Kelangkaan Sumber Daya

C. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

- 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; dan
- 5) Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan.

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

H. PROSPEK INDUSTRI DAN USAHA PERSEROAN

Indonesia adalah negara dengan skala ekonomi terbesar di Asia Tenggara. Secara historis, perekonomian Indonesia sangat terdampak akibat Krisis Keuangan Asia tahun 1997 dan Rupiah pun melemah terhadap dolar AS. Akan tetapi, Indonesia tidak terlalu terpengaruh oleh Krisis Keuangan Global tahun 2008. Tahun-tahun pasca Krisis Keuangan Global adalah periode *booming* – pertumbuhan PDB kuat, sektor komoditas berkinerja baik dan di pasar real estat, harga lahan industri tumbuh pesat, permintaan pasar perkantoran cukup kuat dan penjualan perumahan sangat sehat.

Konsumsi domestik mendukung perekonomian Indonesia dengan tingkat pertumbuhan yang sehat sepanjang tahun 2016 sampai 2019 yaitu sekitar 5,0%. Tahun 2019, konsumsi swasta meningkat, ditopang oleh daya beli yang terjaga dari pendapatan yang stabil serta kepercayaan konsumen yang masih kuat. Konsumsi swasta juga didorong oleh Pemilihan Umum 2019 yang mendorong pertumbuhan konsumsi rumah tangga.

Secara umum, perekonomian Indonesia ditunjang oleh sektor Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Pertanian, Konstruksi, dan Pertambangan. Selaras dengan pertumbuhan ekonomi, pendapatan per kapita juga tumbuh cukup pesat di periode 2016-2019 hingga hampir mencapai 4 ribu dolar AS.

Pandemi COVID-19 yang merebak pada akhir triwulan I tahun 2020 berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Secara resmi, Indonesia mengalami resesi pertamanya setelah 22 tahun semenjak dampak Krisis Keuangan Asia di tahun 1998. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2020 mengalami kontraksi sebesar 2,1%. Seluruh sektor ekonomi mengalami kontraksi, kecuali Informasi dan Komunikasi; Persediaan air; Kesehatan, Pendidikan dan Jasa Keuangan; serta Pertanian.

Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam menghadapi pandemi COVID-19 untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi. Pada triwulan kedua tahun 2021, Indonesia mencatat pertumbuhan positif produk domestik bruto dengan kenaikan sebesar 7,07% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya sehingga menjadikan tingkat pertumbuhan tahunan terkuat dalam 17 tahun terakhir. Hal ini dimungkinkan terjadi mengingat di periode yang sama setahun lalu posisi PDB Indonesia terpuruk cukup dalam akibat pandemi.

Pembatasan sosial yang diperketat di akhir Juni hingga saat ini yang diberlakukan untuk mencegah penyebaran varian virus delta diperkirakan akan memperlambat laju pertumbuhan ekonomi di triwulan ketiga. Akan tetapi, secara umum, para ekonom memproyeksikan ekonomi Indonesia akan bertumbuh positif di tahun 2021 dengan kisaran antara 3-4%. Sedangkan di tahun-tahun selanjutnya, pertumbuhan ekonomi Indonesia diharapkan akan kembali lebih dari 5%.

Keterangan mengenai prospek usaha Perseroan dapat dilihat pada bab VIII Prospektus ini.

I. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, Direksi Perseroan berencana untuk membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan nilai sebanyak – banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun 2022, dengan memperhatikan keputusan para pemegang saham dalam RUPS. Apabila RUPS menyetujui adanya pembagian dividen, maka dividen tersebut akan dibagikan kepada seluruh pemegang saham yang tercatat pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas dividen, dengan memperhitungkan PPh dan pemotongan pajak sesuai ketentuan yang berlaku, jika ada. Direksi Perseroan dapat melakukan perubahan kebijakan dividen setiap waktu, dengan tunduk pada persetujuan dari pemegang saham melalui RUPS.

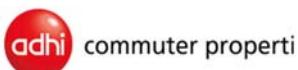
I. PENAWARAN UMUM

Sebesar 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10,00% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,-(seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp288.888.886.000,- (dua ratus delapan puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan ratus delapan juta delapan puluh enam ribu Rupiah).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan mengadakan Program Opsi Kepemilikan Saham kepada Manajemen dan Karyawan (Management and Employee Stock Option Program atau "MESOP") sebanyak-banyaknya 444.444.400 (empat ratus empat puluh empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua koma nol nol 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-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021.

Saham-saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel 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 UUPT.

Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.



PT ADHI COMMUTER PROPERTY TBK
Kegiatan Usaha Utama:
Perhotelan dan Real Estate
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

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

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

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO PERSEROAN TERHADAP FLUKTUASI PASAR. RISIKO USAHA PERSEROAN SELengkapnya dicantumkan pada BAB VI PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN ADALAH TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI YANG ANTARA LAIN DISEBABKAN JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI RELATIF TERBATAS.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Modal Ditempatkan dan Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000
Saham Dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

Pelaksanaan Penawaran Umum dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, Penjatahan Efek, dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah Sebesar 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10,00% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
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	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	90,00
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	-	-		2.222.222.200	222.222.220.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000	22.222.222.200	2.222.222.220.000	100,00
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000		-	57.777.777.800	5.777.777.780.00

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 444.444.400 (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua koma nol nol 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-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021. Sumber dana yang akan digunakan dalam pelaksanaan MESOP berasal dari peserta program MESOP Perseroan.

Tujuan Program MESOP adalah untuk hal-hal sebagai berikut:

- Memberikan penghargaan sebagai bentuk apresiasi atas pencapaian kinerja pegawai Perseroan;
- Meningkatkan rasa memiliki dari manajemen dan pegawai terhadap Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan nilai kepada pemegang saham (*shareholder value*);
- Sarana/media yang dapat digunakan untuk menarik, mempertahankan dan memotivasi manajemen dan pegawai dalam meningkatkan *shareholder value*;

Syarat dan Ketentuan Program MESOP

Partisipan yang dapat diikutsertakan dalam Program MESOP adalah sebagai berikut:

- Komisaris Perseroan (tidak termasuk komisaris independen);
- Direktur Perseroan;
- Karyawan Perseroan dengan kriteria, yaitu:
 - Karyawan tetap dan karyawan tidak tetap Perseroan;
 - Karyawan di seluruh level jabatan;

yang aktif di Perseroan serta memenuhi syarat kepesertaan sebelum tanggal pendistribusian hak opsi, dan tidak sedang dikenakan sanksi jabatan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Perseroan.

Periode Pelaksanaan MESOP

Pendistribusian Hak Opsi akan dilakukan dalam 3 (tiga) tahapan, sebagai berikut:

1. Tahap Pertama – dimulai selambat-lambatnya pada tahun 2024 bulan Juni
2. Tahap Kedua – dimulai selambat-lambatnya pada tahun 2025 bulan Juni
3. Tahap Ketiga – dimulai selambat-lambatnya pada tahun 2026 bulan Juni

Hak Opsi yang akan didistribusikan sebagaimana dimaksud diatas, akan dikenakan *vesting period* dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tahap Pertama – Sejak pendistribusian tahap pertama, hak opsi tersebut akan dikenakan *Vesting Period* selama 6 (enam) bulan;
2. Tahap Kedua – Sejak pendistribusian tahap kedua, hak opsi tersebut akan dikenakan *Vesting Period* selama 6 (enam) bulan; dan
3. Tahap Ketiga – Sejak pendistribusian tahap ketiga, hak opsi tersebut akan dikenakan *Vesting Period* selama 1 (satu) bulan.

Hak opsi yang didistribusikan kepada peserta Program MESOP hanya dapat dilaksanakan untuk membeli saham baru setelah berakhirnya vesting period dan Setelah berakhirnya *Vesting Period*, pemegang hak opsi berhak untuk menggunakan hak opsi untuk membeli saham baru pada periode pelaksanaan yang akan dibuka Perseroan maksimal 2 (dua) kali dalam 1 (satu) tahun, dengan ketentuan setiap periode pelaksanaan akan dibuka selama maksimum 30 (tiga puluh) Hari Bursa. Penerbitan saham hasil pelaksanaan MESOP akan dilakukan maksimal pada tanggal 19 Agustus 2026 atau 5 tahun sejak RUPS.

Pelaksanaan hak opsi untuk membeli saham Perseroan akan dilaksanakan dengan mengacu pada Peraturan I-A Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021 dan Peraturan OJK Nomor 14 tahun 2019.

Tata Cara Program MESOP

Ketentuan pelaksanaan program kepemilikan saham adalah sebagai berikut :

- a. Sumber pendanaan Program MESOP menggunakan dana pribadi dari Peserta MESOP;
- b. Program MESOP ini ditawarkan kepada seluruh peserta yang memenuhi persyaratan sebagaimana dinyatakan pada bagian syarat dan ketentuan MESOP.
- c. Setiap 1 (satu) hak opsi dapat digunakan untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang akan diterbitkan dari portefel dengan membayar secara penuh harga pelaksanaan.
- d. Hak Opsi memiliki umur opsi (Option Life) selama 5 tahun sejak RUPS.

- e. Hak Opsi pembelian saham akan diterbitkan oleh perseroan dalam 3 tahapan selama periode 5 tahun setelah tanggal pencatatan di Bursa Efek Indonesia.
- f. Harga Pelaksanaan Program MESOP akan ditetapkan berdasarkan Peraturan Pencatatan Bursa Efek, yakni sekurang-kurangnya 90% (Sembilan puluh persen) dari rata-rata harga penutupan perdagangan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) Hari Bursa berturut-turut di Bursa Efek sebelum permohonan pencatatan hasil pelaksanaan Program MESOP disampaikan kepada Bursa Efek
- g. Peserta yang akan menggunakan hak opsi untuk membeli saham, wajib membayar secara penuh harga pelaksanaan dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam rangka pelaksanaan hak opsi tersebut

Peserta Program MESOP yang berhak menerima hak opsi akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan 14 (empat belas) Hari Kerja sebelum tanggal distribusi hak opsi.

Saham Perseroan hasil pelaksanaan atas hak opsi Program MESOP ini akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Periode pelaksanaan Program MESOP termasuk namun tidak terbatas pada syarat dan ketentuan sehubungan dengan hak opsi, tahapan pelaksanaan, mekanisme pendistribusian dan jangka waktu vesting period dapat diubah sewaktu – waktu oleh Perseroan melalui keputusan Direksi dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Aspek Perpajakan dalam Program MESOP

Tidak terdapat aspek perpajakan bagi Perseroan maupun peserta Program MESOP yang menerima hak opsi.

Apabila peserta Program MESOP menggunakan hak opsinya untuk membeli saham dengan membayar harga pelaksanaan dan yang bersangkutan melaksanakan transaksi penjualan saham hasil pelaksanaan hak opsi, maka atas pelaksanaan penjualan saham hasil pelaksanaan hak opsi tersebut berlaku ketentuan perpajakan sebagai berikut:

- a. Untuk pelaksanaan penjualan melalui bursa efek akan dikenakan pajak yang bersifat final yang besarnya 0,1% dari nilai transaksi.
- b. Untuk pelaksanaan penjualan saham di luar BEI akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari capital gain yang diterima oleh peserta Program MESOP dan akan dikenakan pajak progresif sesuai dengan tarif yang berlaku.

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini telah terjual dan Program MESOP seperti dijelaskan diatas telah diimplementasikan, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah pelaksanaan program MESOP, secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan MESOP		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		%	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	
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	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	88,235
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	-	-	-	2.222.222.200	222.222.220.000	9,80
MESOP	-	-	-	444.444.400	44.444.440.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000	22.666.666.600	2.266.666.660.000	100,00
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000		- 57.333.333.400	5.733.333.340.000	-

Syarat dan ketentuan sehubungan dengan hak opsi, termasuk namun tidak terbatas pada tahapan dan mekanisme pendistribusian dapat diubah melalui keputusan Direksi dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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 sebesar 2.222.222.200 (dua puluh dua miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas 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 22.222.222.200 (dua puluh dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham, atau sejumlah 100% dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Selain itu, saham Perseroan hasil pelaksanaan atas hak opsi Program MESOP sebanyak-banyaknya 444.444.400 (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus empat ribu empat ratus) saham atau sebanyak-banyaknya sebesar 2,00% (dua koma nol nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan yang berasal dari portepel seluruhnya akan dicatatkan pada BEI.

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 batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

Ketentuan Dan Keterangan Mengenai Pihak Yang Dilarang Untuk Mengalihkan Sebagian Atau Seluruh Kepemilikan Atas Saham Perseroan Setelah Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017, semua pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Peraturan OJK No. 25/2017 berisi pengecualian dimana larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, tidak terdapat pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK. Dengan demikian, tidak terdapat pihak yang dilarang mengalihkan sahamnya berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI 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:

1. Sekitar 26% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Eksisting yang berada di kawasan Bogor yaitu Proyek Adhi City Sentul. Penggunaan dana untuk proyek Adhi City Sentul akan digunakan untuk kebutuhan konstruksi serta pengembangan kawasan.
2. Sekitar 25% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi / Pengembangan Lahan Baru di kawasan Bekasi yaitu Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 3,6 Ha milik PT Prakarsa Triotama Jaya yang berlokasi di Cikunir, Bekasi, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartemen dan Komersial). Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp271.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh satu miliar Rupiah) dan waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani dimana sebagian dana akuisisi lahan tersebut yakni sekitar Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) berasal dari dana hasil Penawaran Umum.
3. Sekitar 49% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi SERI A dengan rincian sebagai berikut:

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Penerbitan Obligasi Seri A berdasarkan (i) Akta Perjanjian Perwalianan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 86, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Perwalianan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 73, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk; dan (ii) Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 87, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 74, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Sucor Sekuritas.
Bentuk Fasilitas	:	Penawaran Umum Obligasi
Jumlah Penerbitan Obligasi Seri A	:	Rp 491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar rupiah)
Saldo pinjaman terutang per Desember 2021	:	Rp 491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar rupiah)
Jumlah Obligasi yang akan dilunasi	:	Rp 141.000.000.000,- (seratus empat puluh satu miliar rupiah)
Total saldo terutang setelah pembayaran sebagian dari dana hasil penawaran umum perdana saham Perseroan	:	Rp 350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh miliar rupiah)
Tingkat kupon	:	10,50%

Jangka Waktu	:	367 Hari Kalender sejak Tanggal Emisi
Penggunaan Dana	:	Pengembangan Lahan
Tanggal Emisi	:	20 Mei 2021
Tanggal Jatuh Tempo	:	27 Mei 2022

(untuk selanjutnya disebut sebagai “**Rencana Penggunaan Dana**”).

Rencana Penggunaan Dana tersebut di atas setelah dikurangi seluruh komisi- komisi, biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dibayarkan sehubungan dengan Penawaran Umum, tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perjanjian-perjanjian yang mana Perseroan menjadi pihak di dalamnya.

Perseroan diwajibkan untuk menyampaikan laporan realisasi Rencana Penggunaan Dana yang diterima oleh Perseroan kepada OJK sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 30/2015. Lebih lanjut, Perseroan juga wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana sebagaimana dimaksud secara berkala kepada pemegang saham Perseroan melalui RUPS tahunan.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah Rencana Penggunaan Dana, maka Perseroan wajib terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan melalui RUPS. Dalam hal terdapat sisa dana hasil penawaran umum yang belum direalisasikan, Perseroan wajib menempatkan sisa dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK No. 30/2015.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dan mempertanggungjawabkan pada RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember bersama dengan pengumuman RUPS Perseroan sampai seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini digunakan. Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Lebih lanjut, tidak terdapat bagian dari Rencana Penggunaan Dana di atas yang masuk ke dalam definisi Transaksi Afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No.42/2020. Hal ini dikarenakan dalam melaksanakan Rencana Penggunaan Dana, Perseroan tidak melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang termasuk dalam definisi Afiliasi yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan OJK No.42/2020, yaitu: (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; (e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau (f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.

Dalam hal Rencana Penggunaan Dana merupakan transaksi material sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan OJK No. 17/2020, maka Perseroan harus memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 17/2020.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari sumber lainnya seperti pinjaman kepada pemegang saham dan pinjaman bank.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah kurang lebih setara dengan 3,53% dari nilai Penawaran Umum Perdana Saham yang meliputi:

- a. Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*): 0,25%;
- b. Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*): 0,25%;
- c. Biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,39%;
- d. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal: 0,77% yang terdiri dari; Akuntan Publik: 0,24%; Konsultan Hukum: 0,43%; dan Notaris 0,10%;
- e. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal: 0,04% yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek; dan
- f. Biaya Lain-lain: 1,83%. terdiri dari biaya Pernyataan Pendaftaran OJK, BEI, KSEI, Jasa Penilai, Konsultan pajak, Market research, pemasaran, percetakan dan pemasangan iklan

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini memperlihatkan total liabilitas Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2021, yang diambil dari laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021. Laporan keuangan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, auditor independen, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini tanpa modifikasi dalam laporannya tertanggal 25 Agustus 2021, yang ditandatangani oleh Benny Andria.

Pada tanggal 30 Juni 2021, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp3.573.435.596.248 dengan perincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2021
Pihak	
Utang Usaha	
Pihak Berelasi	797.303.066.947
Pihak Ketiga	307.457.783.599
Beban Akrual	833.557.381.096
Liabilitas Sewa	496.690.897
Utang Pajak	8.602.777.646
Pendapatan Diterima di Muka	610.925.341.199
Utang Obligasi	486.703.504.046
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.059.044.533
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	523.330.336
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.183.628.920.299
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang Obligasi	8.916.472.491
Utang Bank Jangka Panjang	378.475.000.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.455.933.986
Utang Lain-lain	958.269.472
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	389.805.675.949
JUMLAH LIABILITAS	3.573.434.596.248

A. LIABILITAS JANGKA PENDEK

a. Utang Usaha

Pada tanggal 30 Juni 2021, saldo Utang Usaha Perseroan berjumlah Rp1.104.760.850.546 yang terdiri dari utang ke pihak berelasi sebesar Rp797.303.066.947 dan utang ke pihak ketiga sebesar Rp307.458.783.599 yang terdiri dari:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	Jumlah
Pihak Berelasi	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	326.514.718.347
PT Adhi Persada Gedung	126.012.987.573
PT Adhi Persada Properti	44.895.430.779
PT Adhi Persada Beton	698.550.000
Sub Jumlah	498.121.686.699
<i>Supply Chain Financing</i>	299.181.380.248
Sub Jumlah Pihak Berelasi	797.303.066.947

	Keterangan	Jumlah
Pihak Ketiga		
PT Sigmaeltra Propertindo	20.126.320.000	
Abdul Kadir Alatas	6.775.000.000	
PT Mitekindo	3.292.971.542	
PT Hans Utama Solusi	3.036.653.482	
PT Adhimix RMC Indonesia	3.006.871.000	
PT Mitra Sistematika Global	2.817.223.862	
PT Builders Shop	2.738.519.031	
CV Mugi Jaya	2.400.033.564	
PT Berdikari Pondasi Perkasa	2.318.402.199	
PT Jati Sungkai Estetika	1.949.476.145	
<i>The Master Steel Manufactory</i>	1.896.476.524	
PT Prawita Karya	1.770.824.404	
PT Gamma Alpha Beta Consultant	1.740.332.497	
PT Persada Sampurna Perkasa	1.560.814.438	
PT Traktor Nusantara	1.397.000.000	
PT Senjaya Gobel Solusindo	1.300.000.000	
PT PINS Indonesia	1.193.705.120	
PT Mahogani Prima Sinergi	1.094.263.800	
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	61.610.056.434	
Sub Jumlah	122.024.944.042	
Operasi Bersama		
JO ACP – UJP (Gateway Park)	137.932.463.001	
JO ACP - UJP (Urban Signature)	47.500.376.556	
Sub Jumlah	185.432.839.557	
JUMLAH	1.104.760.850.546	

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah. Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Perseroan atas perolehan utang tersebut.

b. Beban Akrual

Pada tanggal 30 Juni 2021, Beban Akrual Perseroan berjumlah Rp833.557.381.096 yang merupakan biaya pekerjaan proyek dan biaya operasional hotel.

	(dalam Rupiah)	
	Keterangan	Jumlah
Biaya Pekerjaan Proyek	447.522.668.050	
Biaya Operasional Proyek	376.682.337.600	
Biaya Operasional Hotel	7.484.523.735	
Insentif	1.678.975.445	
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	188.876.266	
Jumlah	833.557.381.096	

Beban akrual lain-lain merupakan cadangan biaya pemeliharaan non operasional atas hotel.

c. Liabilitas Sewa Kurang dari 1 Tahun

Pada tanggal 30 Juni 2021, Liabilitas Sewa kurang dari 1 tahun merupakan hasil penerapan PSAK 73 atas sewa kendaraan dan bangunan oleh Perseroan.

	(dalam Rupiah)	
	Keterangan	Jumlah
Liabilitas Sewa < 1 tahun		496.690.897

d. Utang Pajak

Pada tanggal 30 Juni 2021, utang pajak Perseroan berjumlah Rp8.602.777.646.

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pasal 4 (2)	6.673.544.429
Pasal 23	1.014.183.307
Pasal 21	915.049.910
Jumlah	8.602.777.646

e. Pendapatan Diterima di Muka

Pada tanggal 30 Juni 2021, Pendapatan Diterima di Muka Perseroan berjumlah Rp610.925 juta yang merupakan pendapatan dari kegiatan usaha properti, hotel dan operasi bersama.

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Properti	
Premier MTH	109.261.767.603
Cisauk Point	90.383.489.165
Royal Sentul Park	54.693.898.108
Green Avenue	46.220.251.669
Adhi City	35.266.740.856
Eastern Green Lot 1	20.235.635.217
Mega Graha Cipta Perkasa	14.158.299.041
Oase Park	1.728.567.954
Cibubur	174.000.000
Sub Jumlah	372.122.649.613
Hotel	
Hotel GrandDhika Medan	93.036.046
Hotel GrandDhika Jakarta	54.661.806
Hotel GrandDhika Semarang	29.015.412
Sub Jumlah	176.713.264
Operasi Bersama	
JO ACP - UJP (Urban Signature)	161.315.196.072
JO ACP - UJP (Gateway Park)	77.310.782.250
Sub Jumlah	238.625.978.322
Jumlah	610.925.341.199

f. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

Pada tanggal 30 Juni 2021, Liabilitas Jangka Pendek Lainnya Perseroan berjumlah Rp523.330.336 yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi	
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	523.330.336
Jumlah	523.330.336

Berdasarkan kontrak No. 376/Kojas-ACP/VII/2021, liabilitas jangka pendek lainnya merupakan utang sewa mobil yang telah ditagihkan, sedangkan sisa yang belum ditagihkan disebutkan dalam liabilitas sewa

g. Utang Obligasi

Pada tanggal 30 Juni 2021, Utang Obigasi Jangka Pendek Perseroan berjumlah Rp486.703.504.046 yang terdiri dari:

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>
Jumlah	
Utang Obligasi Jangka Pendek	
Obligasi Seri A	491.000.000.000
Biaya yang dapat diatribusikan	(4.296.495.954)
Jumlah	486.703.504.046
 Utang Obligasi Jangka Pendek	
Obligasi Seri B	9.000.000.000
Biaya yang dapat diatribusikan	(83.527.509)
Jumlah	8.916.472.491

Perusahaan melakukan beberapa pendanaan dengan utang obligasi untuk mendukung bisnis Perusahaan.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Perwalianamanatan, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk telah ditunjuk oleh Perusahaan sebagai Wali Amanat yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi ini.

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000 yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri yang dikehendaki, yaitu dengan adanya 2 (dua) seri obligasi yang ditawarkan sebagai berikut:

Seri A

Jumlah pokok Obligasi Seri A sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,50% per tahun, jangka waktu 367 hari sejak tanggal emisi.

Seri B

Jumlah pokok Obligasi Seri B sebesar Rp9.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% per tahun, jangka waktu 3 tahun sejak tanggal emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2021 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing Obligasi adalah pada tanggal 27 Mei 2022 untuk Obligasi Seri A, dan 20 Mei 2024 untuk Obligasi Seri B.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 dan No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah: idBBB (Triple B).

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

B. LIABILITAS JANGKA PANJANG

a. Utang Bank

Pada tanggal 30 Juni 2021, saldo pinjaman bank Perseroan berjumlah Rp516.534.044.533 yang terdiri dari pinjaman yang diperoleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>
Jumlah	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	138.059.044.533
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	378.475.000.000
Jumlah	516.534.044.533

b. Liabilitas Pajak Tangguhan

Pada tanggal 30 Juni 2021, Liabilitas Pajak Tangguhan Perseroan berjumlah Rp1.455.933.986 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>
Jumlah	
Provisi penurunan nilai piutang	9.916.734
Keuntungan dari akuisisi	(1.465.850.720)
Jumlah	(1.455.933.986)

C. FASILITAS PINJAMAN PERSEROAN

FASILITAS KREDIT MODAL KERJA

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 tanggal 31 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot1.

Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 8,8% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan cessie atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka panjang tersebut.

Saldo utang bank per 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp173.597.500.000, Rp173.597.500.000, Rp131.082.157.569, dan Rp5.000.000.000.

Jumlah pencairan sepanjang 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Nihil, Rp98.317.044.533, Rp126.319.157.569 dan Rp5.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Nihil, Rp27.470.500.000, Rp237.000.000 dan Nihil.

Per 30 Juni 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

Tidak terdapat kewajiban apa pun dari Perseroan kepada pemberi jaminan untuk Perjanjian Kredit BTN, yaitu ADHI.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Royal Sentul Park

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, Grup memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana.

Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp358.700.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- Tanah proyek pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1;
- Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 yang diikat dengan cessie atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp303.161.544.533, Rp268.225.044.533, Rp171.400.000.000 dan Nihil.

Jumlah pencairan sampai dengan 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, 2018 masing-masing sebesar Rp39.518.000.000, Rp68.680.842.431, Rp171.400.000.000 dan Nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp4.607.642.851 dan tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018.

Per 30 Juni 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana.

Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,25% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- Tanah proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1;
- Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan cessie atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.
- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.

- Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 30 Juni 2021 sebesar Rp39.775.000.000, dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 sebesar Nihil.

Jumlah pencairan sampai dengan 30 Juni 2021 sebesar Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp225.000.000 dan tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018.

Per 30 Juni 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

FASILITAS SUPPLY CHAIN FINANCING

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Juli 2018. Kontrak tersebut telah diperpanjang dengan surat No. BIN/2.1/007/R tanggal 7 Januari 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor.

Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7 Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 120%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka pendek tersebut.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka pendek tersebut.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021.

Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,90% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

D. PERJANJIAN OPERASI BERSAMA

Proyek Gateway Park

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Proyek Urban Signature

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Proyek Green Avenue

Berdasarkan perjanjian kerjasama pengembangan lahan No. 002-08/DIR-PKS/2018 tanggal 6 Juni 2018 antara Grup dengan PT Adhi Persada Properti untuk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama untuk pembangunan Proyek Green Avenue.

Kerjasama tersebut telah berakhir pada tanggal 19 Desember 2019 berdasarkan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan antara PT Adhi Persada Properti dan PT Adhi Commuter Properti No. 033-12/DIR-PKS/2019.

E. FASILITAS PINJAMAN PERUSAHAAN ANAK

Sampai saat ini, perusahaan anak Perseroan tidak memiliki fasilitas pinjaman bank ataupun lembaga lainnya.

F. KOMITMEN DAN KONTINJENSI

Tidak terdapat catatan khusus terkait Komitmen dan Kontinjenji, namun telah diungkapkan terpisah pada Perjanjian Operasi Bersama.

G. PENAMBAHAN FASILITAS UTANG

Sejak tanggal 30 Juni 2021 hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan tidak terdapat penambahan fasilitas utang Perseroan.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2021
TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUSINI.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN, SELAIN YANG DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUSINI
DAN DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN YANG DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUSINI.

SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2021 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH
TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN,
PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI
KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM
PROSPEKTUSINI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN YANG MERUPAKAN BAGIAN YANG
TIDAK TERPISAHKAN DARI PROSPEKTUSINI.

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUSINI DITERBITKAN TIDAK ADA PEMBATASAN-PEMBATASAN YANG DAPAT
MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK (*NEGATIVE COVENANTS*).

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPAN UNTUK MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA.

PADA SAAT PROSPEKTUSINI DITERBITKAN, TIDAK ADA LIABILITAS PERSEROAN YANG TELAH JATUH TEMPO YANG
BELUM DILUNASI.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK ADA KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU
BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA
PERNYATAAN PENDAFTARAN.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN
SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI
DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN
SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK SAMPAI
DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

IV. 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 dilampirkan di dalam Prospektus ini pada Bab XVIII mengenai Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Perseroan.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Ikhtisar keuangan tersebut diambil dari informasi keuangan 31 Agustus 2021 yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh akuntan publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus (Unaudited)		30 Juni		31 Desember	
	2021	2021	2020	2019	2018	
ASET						
ASET LANCAR						
Kas dan Setara Kas	145.178.866.927	293.351.985.489	44.698.876.735	297.240.127.490	114.091.593.241	
Piutang Usaha						
Pihak Berelasi	42.393.142.248	40.051.025.513	358.262.486	1.948.146.226	659.778.526	
Pihak Ketiga	14.225.794.842	40.553.465.811	41.967.072.442	131.717.818.951	31.071.142.576	
Pendapatan Diakui di Muka						
Pihak Berelasi	167.344.475.607	168.038.552.479	210.045.298.612	146.373.957.258	53.133.257.140	
Pihak Ketiga	26.989.496.668	23.894.782.715	17.771.887.432	512.659.282.940	453.242.657.515	
Persediaan	3.018.584.549.131	2.961.053.789.715	2.779.218.533.492	1.775.868.800.261	1.243.235.670.404	
Uang Muka	20.515.579.235	23.843.876.028	26.528.920.617	25.218.538.290	11.663.419.939	
Biaya Dibayar di Muka	12.093.706.791	10.828.032.286	4.218.101.415	1.941.081.412	3.548.506.581	
Pajak Dibayar di Muka	94.208.177.007	68.984.765.874	73.867.329.760	89.399.762.589	12.344.646.553	
Jumlah Aset Lancar	3.541.533.788.456	3.630.600.275.910	3.198.674.282.991	2.982.367.515.417	1.922.990.672.475	
ASET TIDAK LANCAR						
Piutang Lain-lain						
Pihak Berelasi	11.174.407.963	11.169.091.016	8.539.795.645	4.801.855.335	2.634.489.432	
Pihak Ketiga	11.850.522.407	519.544.440	496.417.824	-	-	
Persediaan	1.887.165.222.049	1.892.087.278.673	1.439.760.880.585	1.375.637.446.692	603.577.244.315	
Aset Tetap	2.299.093.074	2.490.684.164	3.065.457.434	3.488.442.568	-	
Aset Hak Guna - Bersih	267.604.137	267.604.137	1.508.870.032	-	-	
Aset Takberwujud	-	3.133.500.000	-	-	-	
Aset Lain-lain	49.686.492.188	36.933.991.084	24.161.122.836	20.000.000	78.000.000	
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.962.443.341.818	1.946.601.693.514	1.477.532.544.356	1.383.947.744.595	606.289.733.747	
JUMLAH ASET	5.503.977.130.274	5.577.201.969.424	4.676.206.827.347	4.366.315.260.012	2.529.280.406.222	

Keterangan	31 Agustus (Unaudited)		30 Juni		31 Desember	
	2021	2021	2020	2019	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang Usaha						
Pihak Berelasi	497.040.034.242	797.303.066.947	956.796.603.512	718.578.304.002	535.825.300.983	
Pihak Ketiga	293.181.812.927	307.457.783.599	110.974.264.861	239.257.940.236	179.589.079.268	
Beban Akrual	766.033.114.240	833.557.381.096	635.132.614.682	821.328.719.612	462.589.486.756	
Liabilitas Sewa	496.690.897	496.690.897	1.532.024.687	-	-	
Utang Pajak	27.456.971.001	8.602.777.646	4.805.752.583	10.233.745.112	9.354.336.801	
Pendapatan Diterima di Muka	620.130.604.908	610.925.341.199	537.431.055.620	57.770.034.731	30.102.676.440	
Utang Obligasi	487.463.694.878	486.703.504.046	-	-	-	
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	94.917.544.533	138.059.044.533	130.000.000.000	15.000.000.000	-	
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	316.461.934.210	523.330.336	15.470.315.245	148.882.000	120.785.000	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.106.114.103.276	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	8.921.117.241	8.916.472.491	-	-	-	
Utang Bank Jangka Panjang	378.475.000.000	378.475.000.000	311.822.544.533	287.482.157.569	5.000.000.000	
Pinjaman dari Pihak Berelasi	-	-	-	-	107.160.808.000	
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.465.850.720	1.455.933.986	1.459.136.273	1.665.739.454	-	
Utang Lain-lain	947.695.481	958.269.472	947.695.481	-	-	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	386.877.962.002	389.805.675.949	314.229.376.287	289.147.897.023	112.160.808.000	
JUMLAH LIABILITAS	3.492.992.065.434	3.573.434.596.248	2.706.372.007.477	2.151.465.522.716	1.329.742.473.248	
EKUITAS						
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk						
Modal Saham – Nilai Nominal						
Rp1.000.000 per-saham						
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018						
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	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						
Ditetunkan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-	
Belum Ditetunkan	(16.962.288.188)	(24.179.972.973)	(58.112.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974	
Pengunaannya						
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	2.010.976.478.838	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974	
Kepentingan Non Pengendali	8.586.158	8.579.123	8.618.064	-	-	
JUMLAH EKUITAS	2.0120.985.064.996	2.003.767.373.176	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	5.503.977.130.274	5.577.201.969.424	4.676.206.827.347	4.366.315.260.012	2.529.280.406.222	

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni			31 Desember	
	2021 (Tidak Diaudit)	2020 (Tidak Diaudit)	2021	2020 (Tidak Diaudit)	2020	2019	2018
PENDAPATAN USAHA	268.129.379.428	236.744.912.252	201.021.030.858	209.364.539.738	977.221.009.504	808.895.668.000	438.677.172.510
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(209.281.170.813)	(222.326.524.709)	(150.213.215.728)	(197.193.094.877)	(801.582.919.316)	(603.260.718.795)	(326.739.561.261)
LABA KOTOR	58.848.208.615	14.418.387.543	50.807.815.130	12.171.444.861	175.638.090.188	205.634.949.205	111.937.611.249
BEBAN USAHA							
Beban Umum dan Administrasi	(19.179.958.937)	(21.579.415.250)	(14.429.825.744)	(16.437.629.277)	(36.205.704.160)	(32.769.654.272)	(11.878.171.084)
Beban Pajak Final	(4.692.633.576)	(1.313.467.433)	(3.410.836.636)	(1.247.568.998)	(14.016.367.642)	(8.147.746.681)	(4.654.174.432)
Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih	15.883.384.947	12.445.773.953	6.650.167.534	10.659.065.133	14.793.005.810	(10.449.493.578)	(30.278.252.568)
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	50.859.001.049	5.284.746.246	39.617.320.284	5.145.311.719	140.209.024.196	154.268.054.674	65.127.013.165
Beban Keuangan	(8.209.544.871)	(4.962.275.786)	(5.687.969.266)	(4.770.134.985)	(7.164.444.923)	(1.842.918.898)	(104.714.191)
LABA SEBELUM PAJAK	42.649.456.178	(990.996.973)	33.929.351.018	375.176.734	133.044.579.273	152.425.135.776	65.022.298.974
BEBAN PAJAK PENGHASILAN							
Pajak Tangguhan			3.202.287		206.603.181	(1.665.739.454)	-
Pajak Kini						(447.592.000)	(484.366.000)
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	42.649.456.178	(990.996.973)	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	42.649.456.178	(990.996.973)	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA							
Pemilik Entitas Induk	42.649.488.006	(990.941.529)	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(31.828)	(55.444)	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	42.649.456.178	(990.996.973)	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA							
Pemilik Entitas Induk	42.649.488.006	(990.941.529)	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(31.828)	(55.444)	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	42.649.456.178	(990.996.973)	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974

LAPORAN ARUS KAS
(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni			31 Desember	
	2021	2021	2020	2020	2019	2018	2018
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(210.746.221.971)	(140.386.614.321)	(165.378.193.135)	(231.413.053.812)	13.886.547.375	7.400.891.267	
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(202.767.311.538)	(179.717.811.538)	(111.909.752.674)	(150.735.600.544)	(888.709.937.412)	(117.693.586.783)	
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	513.993.523.701	559.680.319.724	99.009.640.163	124.174.740.511	1.055.321.349.569	216.374.998.289	

LABA PER SAHAM

Laba Per Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	2021	2020	2021	2020	2020	2019	2018
	Delapan Bulan	Delapan Bulan	Enam Bulan	Enam Bulan	Satu Tahun	Satu Tahun	Satu Tahun
Laba Bersih Per Saham	2,13	(0,05)	1,70	0,02	6,66	12,59	5,69

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

DIVIDEN PER SAHAM

Dividen Per Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	2021	2020	2021	2020	2020	2019	2018
	Delapan Bulan	Delapan Bulan	Enam Bulan	Enam Bulan	Satu Tahun	Satu Tahun	Satu Tahun
Laba Bersih Per Saham	-	-	-	-	-	0,75	1,08

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember		
	2021	2021	2021	2020	2019	2018	
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)							
Pendapatan Usaha	13.26%		-3.99%	20.81%	84.39%	-	
Laba Kotor	308.15%		317.43%	-14.59%	83.70%	-	
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-4403.69%		8944.42%	-11.35%	132.90%	-	
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)							
Total Aset	-1.31%		19.27%	7.10%	72.63%	-	
Total Liabilitas	-2.25%		32.04%	25.79%	61.80%	-	
Total Ekuitas	0.36%		1.72%	-11.06%	84.64%	-	

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2021	2020	2020	2019	2018
Rasio Keuangan (x)							
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,43	1,72	1,14	1,27	1,34	1,60	1,58
Total Aset Tidak Lancar/Total Liabilitas Jangka Panjang	5,03	1,54	4,99	3,97	4,70	4,79	5,41
Total Ekuitas/Total Aset	0,37	0,40	0,36	0,40	0,42	0,51	0,47
Rasio Usaha (%)							
Laba Kotor/Pendapatan Usaha	21,95%	6,09%	25,27%	5,81%	17,97%	25,42%	25,52%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan Usaha	15,91%	-0,42%	16,88%	0,18%	13,64%	18,58%	14,71%
EBITDA /Pendapatan Usaha (EBITDA Margin)	21,22%	2,23%	20,37%	2,46%	14,60%	19,07%	14,85%
<i>Return on Asset (ROA)</i>	0,77%	-0,02%	0,61%	0,01%	2,85%	3,44%	2,55%
<i>Return on Equity (ROE)</i>	2,12%	-0,05%	1,69%	0,02%	6,76%	6,79%	5,38%
Rasio Likuiditas (%)							
<i>Current Ratio</i>	114,1%	171,9%	114,0%	127,3%	133,7%	160,1%	157,9%
<i>Cash Ratio</i>	4,7%	3,%	9,2%	5,4%	1,9%	16,0%	9,4%
Rasio Efisiensi (x)							
<i>Asset Turnover</i>	0,05	0,05	0,04	0,05	0,22	0,23	0,17
Rasio Solvabilitas (x)							
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,74	1,52	1,78	1,52	1,37	0,97	1,11
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,63	0,60	0,64	0,60	0,58	0,49	0,53
<i>Net Debt to Equity Ratio</i>			0,36	0,17	0,20	0,00	0,00
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	1,03	1,06	3,9	0,16	4,12	74,17	-
<i>Interest Coverage Ratio</i>	6,77	1,06	6,97	1,08	19,57	83,71	-

RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN ATAS FASILITAS KREDIT YANG DIPEROLEH PERSEROAN

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit Secara Umum yang Diperoleh Perseroan					
<i>Current Ratio (diatas 100% - 120%)</i>	143,4%	114,0%	133,7%	160,1%	157,9%
<i>Debt Service Coverage Ratio (diatas 100% - 125%)</i>		336%	391%	7328%	-
<i>Ekuitas (Disyaratkan selalu positif)</i>	2.003.815.123.178	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	2.199.537.932.974	
Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit yang Disyaratkan Pada Masing-masing Fasilitas Kredit					
- Liabilitas Jangka Pendek					
Pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk					
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	2,63%	9,25%	7,31%	8,98%	7,55%
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	3771,61%	1079,23%	788,73%	570,35%	1253,06%
Pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk					
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	12,93%	5,68%	8,53%	0,00%	0,00%
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	768,39%	1756,47%	675,55%	N/A	N/A
- Utang Bank					
Pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk					
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (Max 500%)	23,52%	25,78%	15,83%	12,98%	0,42%
Modal Distetor / Kredit (Min. 10%)	422,48%	387,20%	363,99%	394,81%	22700%

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

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

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Benny Andria dengan opini tanpa modifikasi tertanggal 25 Agustus 2021.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Ikhtisar keuangan tersebut diambil dari informasi keuangan 31 Agustus 2021 yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh akuntan publik.

Sebagai akibat dari pembulatan, penyajian jumlah beberapa informasi keuangan berikut ini dapat sedikit berbeda dengan penjumlahan yang dilakukan secara aritmatika.

1. UMUM

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

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

Berdasarkan Anggaran Dasar terakhir Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan meliputi bidang usaha utama dan kegiatan usaha penunjang. Untuk kegiatan usaha utama adalah sebagai berikut: (i) berusaha di bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa; (ii) berusaha di bidang hotel bintang; (iii) berusaha di bidang apartemen hotel; (iv) berusaha di bidang rumah minum/kafe; (v) berusaha di bidang restoran. Sedangkan untuk kegiatan usaha penunjang, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk Estate Management, Building Management, Learning Centre, Property Consultant, Pengelolaan Komersial Area, Reservation Platform, Tenant Relation dan Venue Rental for Sport and Event Activities.

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.

2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN KINERJA PERSEROAN

Manajemen Perseroan memiliki beberapa pandangan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

a. Kondisi Pasar Properti

Perseroan menghasilkan seluruh pendapatan dari aktivitas pengembangan properti di Indonesia. Karenanya, Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

b. Pendapatan

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah pengembangan dan penjualan apartemen dan hunian rumah tapak serta kepemilikan dan pengelolaan dari properti ritel dan hotel. Sehubungan dengan penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan penjualan awal (pre-sale) dimana Perseroan menjual sebagian property sebelum selesaiya pembangunan. Hasil pre-sale tersebut dapat digunakan untuk membangun properti pre-sale tersebut. Pembeli dari apartemen dan hunian rumah tapak dapat membayar uang muka dan sisanya diangsur secara berharap.

Apabila pembeli yang mengangsur pembayaran telah gagal memenuhi kewajiban pembayarannya, Perseroan pada umumnya berhak untuk membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti dan berhak untuk menahan sebagian dari pembayaran yang telah dilakukan pembeli sebelum terjadinya gagal bayar. Perseroan umumnya membangun properti hunian secara bertahap, sehingga memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengubah penawaran produk mengikuti permintaan pasar.

c. Perolehan Pendanaan

Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan, dan juga biaya atas pendanaan tersebut, mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Perseroan mendanai pengembangan propertinya melalui kombinasi pinjaman berjangka mengengah dan panjang dan pre-sale dari pengembangan baru. Semakin tinggi tingkat suku bunga akan menyebabkan semakin tingginya biaya pengembangan usaha. Kemampuan perolehan pendanaan akan berdampak kepada jalannya proyek-proyek Perseroan yang sangat berdampak bagi arus kas dan kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan sebuah proyek.

d. Biaya Pengembangan

Biaya pengembangan merupakan biaya yang dialokasikan oleh perseroan untuk pekerjaan tahap awal atas lahan yang akan dikembangkan, baik terhadap lahan milik perseroan maupun lahan yang dikembangkan melalui skema kerjasama tertentu. Alokasi biaya tersebut mencakup berbagai pekerjaan diantaranya berupa pematangan lahan, perencanaan, infrastruktur tahap awal dan pekerjaan lain pada staging tahap awal.

e. Waktu Penyelesaian Proyek

Jumlah dari proyek properti yang dapat dibangun oleh Perseroan dan diselesaikan dalam periode tertentu dibatasi oleh keterbatasan waktu dan kebutuhan untuk menyediakan permodalan yang cukup besar untuk pembangunan dan konstruksi proyek. Jika terjadi keterlambatan, awal dimulainya penjualan dan penyewaan akan tertunda sehingga menyebabkan terlambatnya penerimaan pembayaran penjualan dan pembayaran sewa, meskipun pembayaran dimuka secara kas dalam jumlah tertentu telah diterima.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 15 (Amandemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 71 Instrumen Keuangan;

- PSAK 71 (Amandemen 2017): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73 Sewa;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen 2019): Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amandemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.

Berikut adalah dampak atas implementasi dari perubahan standar-standar tersebut yang relevan terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan anak.

Penerapan Awal PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71: Instrumen Keuangan diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Perseroan menerapkan PSAK 71 sejak 1 Januari 2020.

Perseroan menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

Berikut adalah tabel nilai tercatat aset keuangan berdasarkan ketentuan PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran, dan PSAK 71: Instrumen Keuangan pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

1 Januari/January 1, 2020			
Berdasarkan PSAK 55/ Based on PSAK 55	Penyesuaian Saldo Laba/ Adjustment to Retained Earnings	Berdasarkan PSAK 71/ Based on PSAK 71	
Rp	Rp	Rp	
Piutang Usaha	42,325,334,928	(464,670,751)	41,860,664,177
Pendapatan Diakui di Muka	227,817,186,044	(874,013,929)	226,943,172,115
Jumlah Aset Lancar	270,142,520,972	(1,338,684,680)	268,803,836,292
Dampak penerapan awal PSAK 71		(1,338,684,680)	

*Impact of the first implementation of
PSAK 71*

Penerapan Awal PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.

Perseroan menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan mulai 1 Januari 2020.

Berikut adalah tabel nilai tercatat saldo - saldo berdasarkan ketentuan PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate dan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

	1 Januari / January 1, 2020		
	Berdasarkan PSAK 44/ Based on PSAK 44	Penyesuaian Saldo Laba/ Adjustment to Retained Earnings	Berdasarkan PSAK 72/ Based on PSAK 72
	Rp	Rp	Rp
Aset			Assets
Piutang Usaha	133,665,965,177	(109,059,538,454)	Trade Receivables
Pendapatan Diajukan di Muka	659,033,240,198	(605,952,880,727)	Accrued Revenue
Persediaan	3,151,506,246,953	1,106,226,006,402	Inventories
Jumlah Aset Lancar	<u>3,944,205,452,328</u>	<u>391,213,587,221</u>	<u>Total Current Asset</u>
Liabilitas			Liabilities
Utang Usaha	758,834,115,179	3,820,253,267	Trade Payable
Pendapatan Diterima di Muka	57,770,034,731	(744,031,254,727)	Unearned Revenues
Jumlah Liabilitas Lancar	<u>816,604,149,910</u>	<u>(740,211,001,460)</u>	<u>Total Current Liabilities</u>
Dampak penerapan awal PSAK 72		<u>(348,997,414,239)</u>	<i>Impact of the first implementation of PSAK 72</i>

Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020

Amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 73 (Amandemen 2020): Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19.

Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: Akuntansi Wakaf
- PSAK 22 (Amandemen): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis.

Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022 dan setelahnya

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perseroan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar, amandemen standar, dan interpretasi atas standar yang berlaku setelah 1 Januari 2021 serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian.

4. ANALISIS KEUANGAN

4.1. KOMPONEN UTAMA LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

a) Pendapatan Usaha

Tabel berikut ini menyajikan pendapatan usaha sebagai persentase dari total penjualan neto Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 (*unaudited*), 30 Juni 2021 dan 2020 (*unaudited*), serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018.

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		(dalam Rupiah)	
	2021	%	2021	%	2020	%
Properti	191.107.627.969	71,3%	141.741.658.725	70,5%	177.515.534.545	84,8%
Operasi Bersama	40.123.751.088	15,0%	27.559.530.465	13,7%	-	0,0%
Hotel	36.898.000.371	13,8%	31.719.841.668	15,8%	31.849.005.193	15,2%
Jumlah	268.129.379.428	100,0%	201.021.030.858	100,0%	209.364.539.738	100,0%
Keterangan	31 Desember					
	2020	%	2019	%	2018	%
Properti	798.326.150.592	81,7%	439.033.300.447	54,28%	180.536.890.649	41,15%
Operasi Bersama	114.832.399.021	11,8%	249.841.889.338	30,89%	192.877.835.990	43,97%
Hotel	64.062.459.891	6,6%	120.020.478.215	14,84%	65.262.445.871	14,88%
Jumlah	977.221.009.504	100,0%	808.895.668.000	100,0%	438.677.172.510	100,0%

b) Beban Pokok Penjualan

Tabel berikut ini menyajikan beban pokok penjualan Perseroan berdasarkan kegiatan operasional sebagai persentase dari total beban pokok penjualan untuk periode yang disajikan:

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		(dalam Rupiah)	
	2021	%	2021	%	2020	%
Properti	136.631.400.798	65,3%	96.214.598.215	64,1%	158.737.736.313	80,5%
Operasi Bersama	29.715.745.663	14,2%	20.112.462.021	13,4%	-	0,0%
Hotel	42.934.024.352	20,5%	33.886.155.492	22,6%	38.455.358.564	19,5%
Jumlah	209.281.170.813	100,0%	150.213.215.728	100,0%	197.193.094.877	100,0%
Keterangan	31 Desember					
	2020	%	2019	%	2018	%
Properti	645.110.280.269	80,5%	337.131.574.221	55,9%	131.199.216.978	40,2%
Operasi Bersama	84.990.680.718	10,6%	169.231.947.263	28,1%	146.752.024.789	44,9%
Hotel	71.481.958.329	8,9%	96.897.197.311	16,1%	48.788.319.494	14,9%
Jumlah	801.582.919.316	100,0%	603.260.718.795	100,0%	326.739.561.261	100,0%

c) Beban Umum dan Administrasi

Tabel berikut ini menyajikan beban umum dan administrasi Perseroan berdasarkan kegiatan operasional sebagai persentase dari total beban penjualan untuk periode yang disajikan:

Keterangan	31 Agustus			30 Juni		
	2021	%	2021	%	2020	%
Pegawai	14.860.364.503	77,5%	11.167.304.215	77,4%	13.548.956.047	82,4%
Kantor	1.527.956.814	8,0%	1.246.709.661	8,6%	1.557.010.892	9,5%
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 13)	1.336.765.895	7,0%	1.336.765.895	9,3%	1.133.771.619	6,9%
Jasa Profesional	--	0,0%	383.980.000	2,7%	--	0,0%
Beban Kantor	683.420.886	3,6%	164.784.584	1,1%	--	0,0%
Pendidikan dan Pelatihan	110.179.098	0,6%	32.055.118	0,2%	169.026.466	1,0%
Perizinan	--	0,0%	57.273.733	0,4%	--	0,0%
Sewa Kendaraan	488.416.666	2,5%	--	0,0%	--	0,0%
Pemasaran	126.315.787	0,7%				
Pemeliharaan	--	0,0%	--	0,0%	--	0,0%
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	46.539.288	0,2%	40.952.538	0,3%	28.864.253	0,2%
Jumlah	19.179.958.937	100,0%	14.429.825.744	100,0%	16.437.629.277	100,0%
Keterangan	31 Desember					
	2020	%	2019	%	2018	%
Pegawai	29.209.234.234	80,7%	26.192.950.015	79,9%	8.482.708.856	71,4%
Kantor	2.785.302.569	7,7%	2.150.509.235	6,6%	1.365.156.604	11,5%
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 13)	2.468.214.514	6,8%	-	0,0%	-	0,0%
Jasa Profesional	1.095.576.503	3,0%	362.701.905	1,1%	162.020.500	1,4%
Beban Kantor	328.333.627	0,9%	618.434.295	1,9%	--	0,0%
Pendidikan dan Pelatihan	281.017.434	0,8%	1.145.532.663	3,5%	56.342.777	0,5%
Perizinan	20.905.500	0,1%	-	0,0%	63.780.000	0,5%
Sewa Kendaraan	-		2.149.075.600	6,6%	916.972.956	7,7%
Pemeliharaan	-		2.522.949	0,0%	577.954.149	4,9%
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	17.119.779	0,0%	147.927.610	0,5%	253.235.242	2,1%
Jumlah	36.205.704.160	100,0%	32.769.654.272	100,0%	11.878.171.084	100,0%

d) Penghasilan (Beban) Lain-lain

Tabel berikut ini menyajikan beban umum dan administrasi Perseroan berdasarkan kegiatan operasional sebagai persentase dari total beban penjualan untuk periode yang disajikan:

Keterangan	31 Agustus			30 Juni		
	2021	%	2021	%	2020	%
Kontribusi Laba (Rugi) Hotel	6.620.497.296		7.401.658.259	111,3%	695.416.937	6,5%
Penghasilan Bunga	1.454.749.764		810.642.815	12,2%	1.114.738.274	10,5%
Beban Penyisihan Piutang	311.375		(1.579.378.499)	-23,7%	--	0,0%
Corporate Social Responsibility			--	0,0%	(20.870.000)	-0,2%
Keuntungan dari Akuisisi			--	0,0%	--	0,0%
Penghasilan (Beban) Lainnya	7.807.826.512		17.244.959	0,3%	8.869.779.922	83,2%
Jumlah	15.883.384.947		6.650.167.534	100,0%	10.659.065.133	100,0%

Keterangan	31 Desember					
	2020	%	2019	%	2018	%
Kontribusi Laba (Rugi) Hotel	5.930.795.733	40,1%	755.569.643	-7,2%	961.882.936	-3,2%
Penghasilan Bunga	1.564.832.298	10,6%	2.127.256.208	-20,4%	487.218.421	-1,6%
Beban Penyisihan Piutang	(1.703.180.146)	-11,5%	-	0,0%	-	0,0%
Corporate Social Responsibility	(54.370.000)	-0,4%	(79.692.077)	0,8%	(69.087.134)	0,2%
Keuntungan dari Akuisisi	-	0,0%	16.657.394.540	-159,4%	-	0,0%
Penghasilan (Beban) Lainnya	9.054.927.925	61,2%	(29.910.021.892)	286,2%	(31.658.266.791)	104,6%
Jumlah	14.793.005.810	100,0%	(10.449.493.578)	100,0%	(30.278.252.568)	100,0%

4.2. HASIL OPERASI

Tabel berikut merupakan tabel penjualan, beban, laba tahun berjalan dan penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 serta 31 Desember 2020, 2019, dan 2018:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember	
	2021	2021	2020	2020	2019	2018
PENDAPATAN USAHA	268,129,379,428	201.021.030.858	209.364.539.738	977.221.009.504	808.895.668.000	438.677.172.510
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(209,281,170,813)	(150.213.215.728)	(197.193.094.877)	(801.582.919.316)	(603.260.718.795)	(326.739.561.261)
LABA KOTOR	58,848,208,615	50.807.815.130	12.171.444.861	175.638.090.188	205.634.949.205	111.937.611.249
BEBAN USAHA						
Beban Umum dan Administrasi	(19.179.958.937)	(14.429.825.744)	(16.437.629.277)	(36.205.704.160)	(32.769.654.272)	(11.878.171.084)
Beban Pajak Final	(4.692.633.576)	(3.410.836.636)	(1.247.568.998)	(14.016.367.642)	(8.147.746.681)	(4.654.174.432)
Pendapatan (Beban) Lainnya-Bersih	15.883.384.947	6.650.167.534	10.659.065.133	14.793.005.810	(10.449.493.578)	(30.278.252.568)
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	50.859.001.049	39.617.320.284	5.145.311.719	140.209.024.196	154.268.054.674	65.127.013.165
Beban Keuangan	(8.209.544.871)	(5.687.969.266)	(4.770.134.985)	(7.164.444.923)	(1.842.918.898)	(104.714.191)
LABA SEBELUM PAJAK	42.649.456.178	33.932.553.018	375.176.734	133.044.579.273	152.425.135.776	65.022.298.974
BEBAN PAJAK PENGHASILAN						
Pajak Tangguhan	-	3.202.287	-	206.603.181	(1.665.739.454)	-
Pajak Kini		-	-	-	(447.592.000)	(484.366.000)
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN	42.649.456.178	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-	-	-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	42,649,456,178	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA						
Pemilik Entitas Induk	42,649,488,006	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(31,828)	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	42,649,456,178	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA						
Pemilik Entitas Induk	42,649,488,006	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(31,828)	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	42,649,456,178	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974

a) Pendapatan Usaha

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Perseroan membukukan pendapatan sebesar Rp.67.108.348.570 pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir di 31 Agustus 2021 atau membukukan peningkatan sebesar 33% jika dibandingkan dengan periode 30 Juni 2021, dari sebesar Rp.201.021.030.858 menjadi sebesar Rp268.129.379.428. Hal ini seiring dengan peningkatan di segmen property sebesar Rp49.365.969.244 atau sebesar 35% dan dari sektor Operasi Bersama sebesar Rp12.564.220.623 serta dari sektor Hotel sebesar Rp5.178.158.703.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami penurunan sebesar Rp8.343.508.800 atau sebesar 4% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari sebesar Rp209.364.539.738 menjadi sebesar Rp201.021.030.858. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pendapatan dari kegiatan jual beli unit apartemen sebesar Rp8.200.000.000, serta adanya penurunan atas pendapatan Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta, Grandhika Iskandarsyah Pemuda Semarang dan Grandhika Iskandarsyah Setiabudi Medan sebesar Rp129.000.000 karena adanya dampak perpanjangan penanggulangan dampak Covid-19 yang dikeluarkan oleh Pemerintah.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Total Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp168.325.341.504 atau sebesar 20,81% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dari sebesar Rp808.895.668.000 menjadi sebesar Rp977.221.009.504. Hal ini dikarenakan adanya pengakuan pendapatan 100% dari nilai kontrak Proyek Eastern Green dan 75 unit apartemen yang telah Berita Acara Serah Terima (BAST) dengan nilai total sebesar Rp198.000.000.000 dan pengakuan pendapatan yang telah BAST pada tanggal 30 Maret 2020 dengan total sebesar Rp238.000.000.000. Selain itu, adanya penurunan atas pendapatan Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta, Grandhika Iskandarsyah Pemuda Semarang dan Grandhika Iskandarsyah Setiabudi Medan sebesar Rp 55.000.000.000 adanya dampak perpanjangan penanggulangan dampak Covid-19 yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan adanya koreksi pengenaan dampak atas PSAK 71 sebesar Rp 280.000.000.000.

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

Total Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp370.218.495.490 atau sebesar 84,39% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dari sebesar Rp 438.677.172.510 menjadi sebesar Rp808.895.668.000. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pendapatan dari sektor properti sebesar Rp258.96.409.798 atau sebesar 143,18% dan dari sektor perhotelan sebesar Rp54.758.032.344 atau sebesar 83,90%. Peningkatan signifikan terjadi pada sektor properti disebabkan adanya peningkatan pendapatan pada proyek MT Haryono 27 dari periode 31 Desember 2018 ke 31 Desember 2019 sebesar Rp243.202.897.729.

b) Beban Pokok Penjualan

Periode 8 (delapan) yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp59.067.955.085 atau sebesar 39% jika dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dari sebesar Rp150.213.215.728 menjadi sebesar Rp. 209.281.170.813. Hal ini seiring dengan peningkatan dari segmen Properti sebesar Rp40.416.802.583 atau sebesar 42% dan dari segmen Operasi Bersama Rp9.603.283.642 atau sebesar 48% serta dari segmen Hotel sebesar Rp9.047.868.860 atau sebesar 27%.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami penurunan sebesar Rp46.979.879.149 atau sebesar 23,82% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari sebesar Rp197.193.094.877 menjadi sebesar Rp150.213.215.728. Hal ini dikarenakan adanya penurunan biaya pembangunan apartemen Eastern Green Lot 1 dari sebesar Rp158.737.736.313 pada 30 Juni 2020 menjadi sebesar Rp43.518.929.333.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Beban Pokok pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp198.322.200.521 atau sebesar 32,88% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dari sebesar Rp603.260.718.795 menjadi sebesar Rp801.582.919.316. Hal ini dikarenakan adanya penjualan properti di kawasan Eastern Green Lot 1 sehingga timbul beban pokok pendapatan pada tahun 2020 sebesar Rp251.951.508.956.

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

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp276.521.157.334 atau sebesar 84,63% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dari sebesar Rp326.769.561.261 menjadi sebesar Rp603.260.718.795. Hal ini terjadi dikarenakan adanya penjualan di kawasan MT Haryono 27 yang dicatat sebesar Rp187.366.648.715 atau sebesar 73,31%.

c) Laba Kotor

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Laba Kotor Perseroan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 tercatat sebesar Rp58.848.208.615, meningkat sebesar 16% jika dibandingkan dengan periode 30 Juni 2021 yang tercatat sebesar Rp50.807.815.130. Peningkatan ini terjadi akibat dari pendapatan dari penjualan Properti, Operasi Bersama dan Hotel.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Laba Kotor Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 tercatat sebesar Rp50.807.815.130, meningkat sebesar 317,43% dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 2020 yang tercatat sebesar Rp12.171.444.861. Peningkatan tersebut disebabkan terutama oleh kontribusi pendapatan dari penjualan unit apartemen kawasan Eastern Green Lot 1 yang terjadi pada periode enam bulan tahun 2021.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar (Rp29.996.859.017 atau sebesar 14,59% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yaitu dari Rp205.634.949.205 menjadi Rp175.638.090.188. Penurunan atas Lab Kotor Perseroan tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan Beban Pokok Pendapatan yang signifikan dari sektor properti.

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

Laba 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 yaitu sebesar 81,84%.

d) Beban Umum dan Administrasi

Periode 8 (delapan) yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp. 4.750.133.193 atau sebesar 33% jika dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 dari sebesar Rp. 14.429.825.744 menjadi sebesar Rp. 19.179.958.937, Hal ini terjadi seiring dengan peningkatan di biaya pegawai.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami penurunan sebesar Rp2.007.803.533 atau sebesar 12,21% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dari sebesar Rp16.437.629.777 menjadi sebesar Rp14.429.825.744. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pada biaya pegawai senilai Rp2.381.651.832 dan penurunan pada beban kantor sebesar Rp1.444.072.850.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Beban Umum dan Administrasi Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp3.436.049.888 atau sebesar 10,49% dibandingkan dengan tahun 31 Desember 2019 dari sebesar Rp32.769.654.272 menjadi Rp36.205.704.160. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada biaya perawatan sebesar Rp1.529.527.727 dan beban penyusutan atas aset hak guna sebesar Rp2.468.214.514.

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

Beban Umum dan Administrasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp20.891.483.188 atau sebesar 175,88% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dari sebesar Rp11.878.171.08 menjadi Rp32.769.654.272. Hal ini dikarenakan adanya penambahan pegawai dan adanya kenaikan biaya pegawai pada tahun 2019 sebesar Rp17.710.241.159 atau sebesar 208,7%.

e) Laba Sebelum Pajak

Periode 8 (delapan) yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Laba Sebelum Pajak Perseroan pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp.8.720.105.160 atau sebesar 26% jika dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dari sebesar Rp. 33.929.351.018 menjadi sebesar Rp.42.649.456.178. Kenaikan tersebut seiring dengan meningkatnya Laba Kotor selama 2 (dua) periode bulan.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Laba Sebelum Pajak Perseroan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp33.554.174.284 atau sebesar 8,493% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari Rp375.176.734 menjadi Rp 33.929.351.018 . Kenaikan tersebut disebabkan oleh Laba Kotor yang meningkat yang terjadi pada periode enam bulan tahun 2021

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp19.380.556.503 atau sebesar -12,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yaitu dari Rp152.425.135.776 menjadi Rp133.044.579.273. Penurunan tersebut disebabkan oleh meningkatnya Beban Umum dan Administrasi serta Beban Keuangan pada 31 Desember 2020.

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 87.402.836.802 atau sebesar 134,42% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp65.022.298.974 menjadi Rp 152.425.135.776 . Kenaikan tersebut disebabkan oleh pendapatan Perseroan yang lebih besar dari beban-beban yang ada.

f) Laba Bersih Tahun Berjalan

Periode 8 (delapan) yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp. 8.716.902.872 atau sebesar 26% jika dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, dari sebesar Rp. 33.932.553.306 menjadi sebesar Rp. 42.649.456.178. Hal ini seiring dengan peningkatan Laba Sebelum Pajak yang terjadi selama 2 (dua) periode bulan.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp33.557.376.571 atau sebesar 8.944% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari sebesar Rp375.176.734 menjadi sebesar Rp33.932.553.306 . Hal ini dikarenakan adanya Laba Sebelum Pajak yang terjadi selama periode 6 (enam) bulan tahun 2021.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp17.060.621.868 atau sebesar -11,35% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp150.311.804.322 menjadi sebesar Rp133.251.182.454 . Hal tersebut dikarenakan adanya peningkatan pada beban-beban Perseroan selama periode 31 Desember 2020.

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

Laba 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, yaitu dari sebesar Rp64.537.932.974 menjadi sebesar Rp150.311.804.322 . Hal tersebut disebabkan karena Laba Sebelum Pajak pada periode tersebut mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan periode sebelumnya.

g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Periode 8 (delapan) yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp. 8.716.902.872 atau sebesar 26% jika dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, dari sebesar Rp. 33.932.553.306 menjadi sebesar Rp. 42.649.456.178. Hal ini seiring dengan peningkatan Laba Sebelum Pajak yang terjadi selama 2 (dua) periode bulan.

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp33.557.376.572 atau sebesar 8.944% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari sebesar Rp375.176.734 menjadi sebesar Rp33.932.553.306 . Hal tersebut dikarenakan adanya Laba Bersih Tahun Berjalan yang terjadi pada periode enam bulan selama tahun 2021.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp17.060.621.868 atau sebesar -11,35% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp150.311.804.322 menjadi Rp133.251.182.454.Hal tersebut dikarenakan adanya peningkatan beban-beban Perseroan pada periode 31 Desember 2020.

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

Laba Komprehensif 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, yaitu dari sebesar Rp64.537.932.974 menjadi sebesar Rp150.311.804.322 . Hal tersebut dikarenakan adanya Laba Sebelum Pajak pada periode tersebut mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan periode sebelumnya.

**Grafik Pendapatan Usaha, Laba Kotor, Laba Sebelum Pajak
dan Laba Bersih Tahun Berjalan**
(dalam Rupiah)



4.3. LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

A. ASET

Keterangan	(dalam Rupiah)				
	31 Agustus 2021	30 Juni 2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	3.451.533.788.456	3.630.600.275.910	3.198.674.282.991	2.982.367.515.417	1.922.990.672.475
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.962.443.341.818	1.946.601.693.514	1.477.532.544.356	1.383.947.744.595	606.289.733.747
JUMLAH ASET	5.503.977.130.274	5.577.201.969.424	4.676.206.827.347	4.366.315.260.012	2.529.280.406.222

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 30 Juni 2021

Total Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami penurunan sebesar Rp73.224.839.150 atau sebesar 1% dari sebesar Rp5.577.201.969.424 menjadi sebesar Rp5.503.977.130.274 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan turunnya saldo Kas dan Setara Kas perseroan sebesar Rp148.173.118.562 dan penurunan pada akun Piutang Usaha sebesar Rp23.985.554.234 serta peningkatan pada akun Piutang Lain Lain sebesar Rp11.336.294.914

Total Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami penurunan sebesar Rp. 89.066.487.454 atau sebesar 2% dari sebesar Rp. 3.630.600.275.910 menjadi sebesar Rp. 3.541.533.788.456 . Hal ini dikarenakan turunnya saldo Kas dan Setara Kas perseroan sebesar Rp. 148.173.118.562 dan penurunan pada akun Piutang Usaha sebesar Rp. 23.985.554.234

Total Aset Tidak Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp. 16.070.990.912 atau sebesar 1% dari sebesar Rp. 1.946.601.693.514 menjadi sebesar Rp. 1.962.443.341.818. Hal ini terjadi seiring peningkatan pada akun Piutang Lain Lain sebesar Rp. 11.336.294.914

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2020

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp900.995.142.077 atau sebesar 19,27% dari sebesar Rp 4.676.206.827.347 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 5.577.201.969.424 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan kas dan setara kas sebesar Rp248.653.108.754 atau sebesar 556,28% karena adanya pencairan dana atas Kredit Modal Kerja PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp201.000.000.000 dan pencairan atas dana obligasi sebesar Rp 500.000.000.000.

Total aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp431.925.992.919 atau sebesar 13,50% dari sebesar Rp 3.198.674.282.991 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 3.630.600.275.910 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan kas dan setara kas sebesar Rp248.653.108.754 atau sebesar 556,28% karena adanya pencairan dana atas Kredit Modal Kerja PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp201.000.000.000 dan pencairan atas dana obligasi sebesar Rp 500.000.000.000.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp469.069.149.158 atau sebesar 31,75% dari sebesar Rp1.477.532.544.356 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp1.946.601.693.514 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan sebesar Rp452.326.398.088 atau sebesar 31,42%.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp309.891.567.335 atau sebesar 7,10% dari sebesar Rp4.366.315.260.012 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp4.676.206.827.347 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan sebesar Rp1.003.349.733.231 atau sebesar 56,50%.

Total aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp216.306.767.574 atau sebesar 7,25% dari sebesar Rp2.982.367.515.417 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp3.198.674.282.991 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan sebesar Rp1.003.349.733.231 atau sebesar 56,50%.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp93.584.799.761 atau sebesar 6,76% dari sebesar Rp1.383.947.744.595 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp1.477.532.544.356 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan tidak lancar sebesar Rp64.123.433.893 atau sebesar 4,66%.

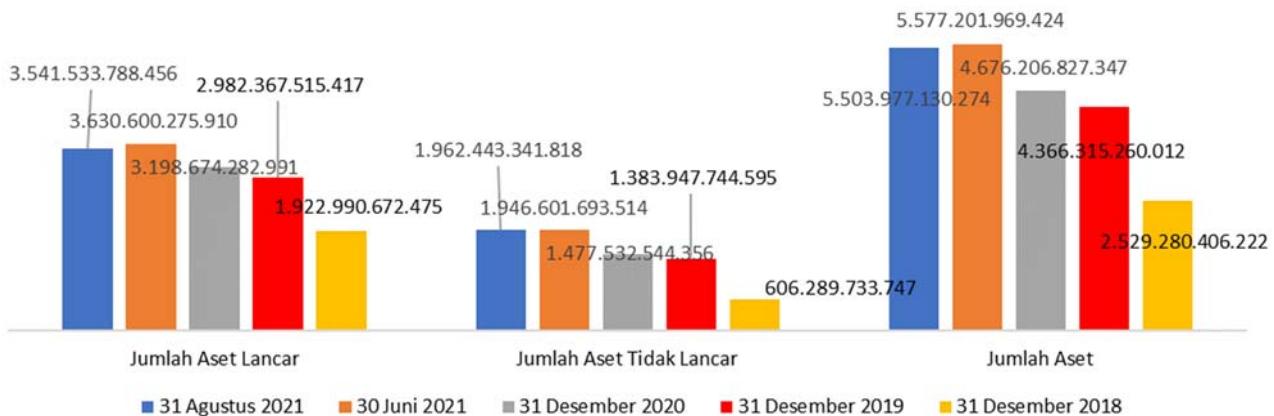
Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan 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. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada kas dan setara kas sebesar 160,53%, piutang pihak ketiga sebesar 323,92% dan persediaan sebesar 42,84%.

Total aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp1.059.376.842.942 atau sebesar 55,09% dari sebesar Rp1.922.990.672.475 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp2.982.367.515.17 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada kas dan setara kas sebesar Rp183.148.534.249 atau sebesar 160,53%, piutang pihak berelasi sebesar Rp100.646.676.375 atau sebesar 47,31%, persediaan sebesar Rp532.633.129 atau sebesar 42,8%, uang muka sebesar Rp13.555.118.351 atau sebesar 116,22% dan pajak dibayar di muka sebesar Rp77.055.116.036 atau sebesar 624,20%.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp777.658.010.848 atau sebesar 128,27% dari sebesar Rp606.289.733.747 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp1.383.947.744.595 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada piutang pihak berelasi sebesar Rp2.167.365.903 atau sebesar 82,27%, peningkatan pada persediaan tidak lancar sebesar Rp 772.060.202.377 atau sebesar 127,91%, dan peningkatan aset tetap sebesar Rp3.488.442.568.

**Grafik Jumlah Aset, Jumlah Aset Lancar dan Jumlah Aset Tidak Lancar
(dalam jutaan Rupiah)**



B. LIABILITAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.103.182.401.992	3.183.628.920.299	2.392.142.631.190	1.862.317.625.693	1.217.581.665.248
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	389.809.663.286	389.805.675.949	314.229.376.287	289.147.897.023	112.160.808.000
JUMLAH LIABILITAS	3.492.992.065.278	3.573.434.596.248	2.706.372.007.477	2.151.465.522.716	1.329.742.473.248

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 30 Juni 2021

Total Liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami Penurunan sebesar Rp. 80.442.530.814 atau sebesar 2% dari sebesar Rp. 3.573.434.596.248 menjadi sebesar Rp.3.492.992.065.278 pada periode 31 Agustus 2021. Hal ini terjadi seiring dengan penurunan pada akun Beban Akrual sebesar Rp. 67.524.266.856 dan akun Utang Bank yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun sebesar Rp.43.141.500.000

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 30 Juni 2021 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2020

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp867.062.588.771 atau sebear 32,04% dari sebesar Rp2.706.372.007.477 menjadi sebesar Rp3.573.434.596.248 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas utang obligasi sebesar Rp486.703.504.046 atau sebesar 100%, utang usaha pihak berelasi sebesar Rp196.483.518.738 atau sebesar 177,05%, utang bank jangka panjang sebesar Rp66.652.455.467 atau sebesar 21,38% dan beban akrual sebesar Rp198.424.766.414 atau sebesar 31,24%.

Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp828.476.271.283 atau sebesar 23,9% dari sebesar Rp3.459.913.499.563 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp4.288.389.770.845 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas utang obligasi sebesar Rp486.703.504.046 atau sebesar 100%, utang usaha pihak berelasi sebesar Rp196.483.518.738 atau sebesar 177,05%, dan beban akrual sebesar Rp198.424.766.414 atau sebesar 31,24%.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp75.576.299.662 atau sebesar 24,05% dari sebesar Rp314.229.376.287 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp389.805.675.949 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas utang obligasi jangka panjang sebesar Rp8.916.472.491 atau sebesar 100% dan utang bank jangka panjang sebesar Rp66.652.455.467 atau sebesar 21,38%.

Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2019

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp554.906.484.761 atau sebesar 25,79% dari sebesar Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp2.706.372.007.477 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp479.661.020.889 atau sebesar 830,29% dan liabilitas jangka pendek lainnya sebesar Rp15.321.433.245 atau sebesar 1029,99%, utang pihak berelasi sebesar Rp238.218.299.150 atau sebesar 33,15%, dan utang bank bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp115.000.000.000 atau sebesar 766,67%.

Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp529.825.005.497 atau sebesar 28,45% dari sebesar Rp1.862.317.625.693 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp2.392.142.631.190 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada utang bank bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp115.000.000.000 atau sebesar 766,67%, peningkatan pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp479.661.020.889 atau sebesar 830,29% dan peningkatan pada utang pihak berelasi sebesar Rp238.218.299.150 atau sebesar 33,15%.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp25.081.479.26 atau sebesar 8,67% dari sebesar Rp289.081.479.264 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp314.229.376.287. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada utang bank jangka panjang sebesar Rp24.340.386.964 atau sebesar 8,47% dan utang lain-lain sebesar Rp947.695.481 atau sebesar 12,40%.

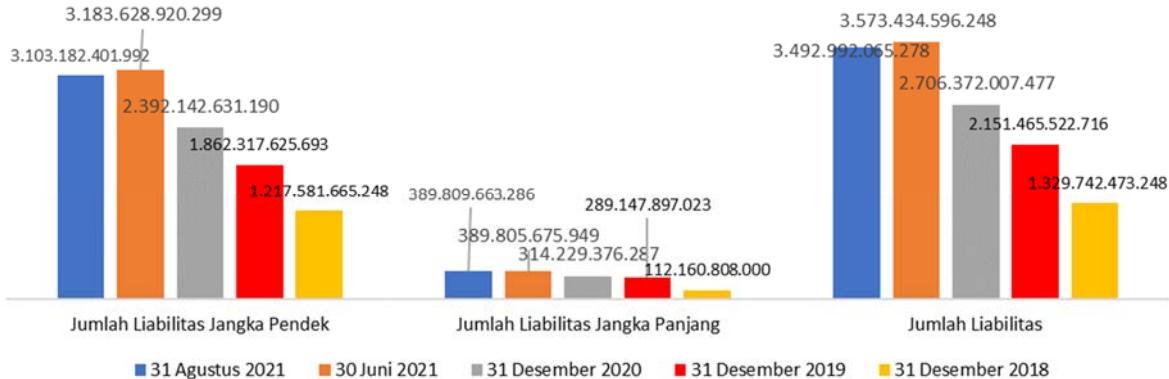
Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp821.723.049.468 atau sebesar 61,80% dari sebesar Rp1.329.742.473.248 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp2.151.465.522.716 atau sebesar Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada utang usaha pihak berelasi sebesar Rp182.753.003.019 atau sebesar 34,11%, utang usaha pihak ketiga sebesar Rp59.668.860.968 atau sebesar 33,23%, beban akrual sebesar Rp358.739.232.856 atau sebesar 77,55%, pendapatan diterima dimuka sebesar Rp27.667.358.291 atau sebesar 91,91% dan utang bank jangka panjang sebesar Rp282.482.157.569 atau sebesar 5649,64%.

Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp644.735.960.445 atau sebesar 52,95% dari sebesar Rp1.217.581.665.248 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp1.862.317.625.693 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas beban akrual sebesar Rp358.739.232.856 atau sebesar 77,55%, pendapatan diterima dimuka sebesar Rp27.667.358.291 dan utang bank bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp644.735.960.445 atau sebesar 52,95%.

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp176.987.089.023 atau sebesar 157,80% dari sebesar Rp112.160.808.000 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp289.147.897.023 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada liabilitas pajak tangguhan sebesar Rp1.665.739.454 atau sebesar 100% dan utang bank jangka panjang sebesar Rp282.482.157.569 atau sebesar 5,649,64%.

**Grafik Jumlah Libilitas, Jumlah Liabilitas Jangka Pendek
dan Jumlah Liabilitas Jangka Panjang
(dalam Rupiah)**



C. EKUITAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
EKUITAS					
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk					
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham					
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021					
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	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					
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditentukan Pengunaannya	(16.962.288.188)	(24.179.972.973)	(58.112.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan					
Kepada Pemilik Entitas Induk	2.010.976.478.838	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Kepentingan Non Pengendali	8.586.158	8.579.123	8.618.064	-	-
JUMLAH EKUITAS	2.010.985.064.996	2.003.767.373.176	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974

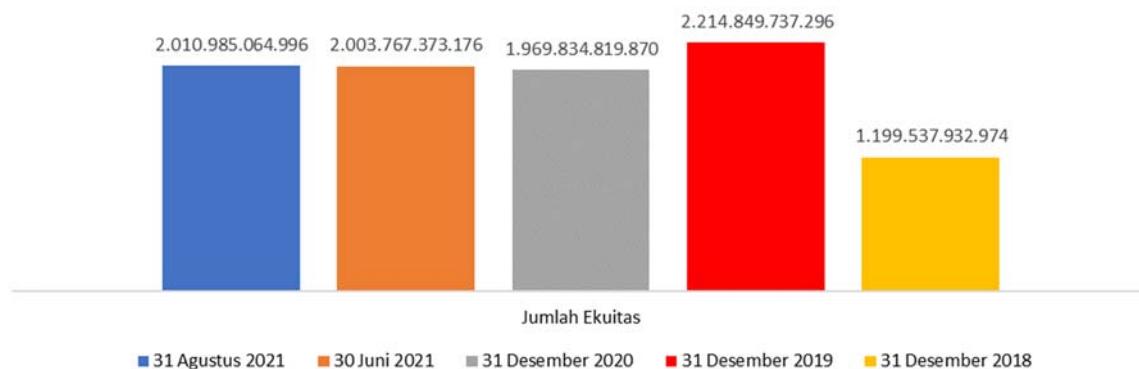
Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp7.217.684.785 atau sebesar 0,44% dari sebesar Rp2.003.758.794.053 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi sebesar Rp2.010.985.064.996 pada tanggal 31 Agustus 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba sebesar Rp. 8.716.902.794.

Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp33.932.553.306 atau sebesar 1,72% dari sebesar Rp1.969.834.819.870 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp2.003.767.373.176 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba sebesar 75,91%.

Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp(245.014.917.426) atau sebesar 11,06% dari sebesar Rp2.214.849.737.296 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp1.969.834.819.870 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya penurunan atas saldo laba sebesar 127,05%.

Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp1.015.311.804.322 atau sebesar 84,64% dari sebesar Rp1.199.537.932.974 pada tanggal 31 Desember 2018 dan sebesar Rp2.214.849.737.296 pada tanggal 31 Desember 2018. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan tambahan modal disetor sebesar 76,21% dan kenaikan pada saldo laba sebesar 232,90%.

**Grafik Ekuitas
(dalam Rupiah)**



4.4. LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember		
	2021	2021	2020	2020	2019	2018	
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(210.746.221.971)		(140.386.614.321)	(165.378.193.135)	(231.413.053.812)	13.886.547.375	7.400.891.267
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(202.767.311.538)		(179.717.811.538)	(111.909.752.674)	(150.735.600.544)	(888.709.937.412)	(117.693.586.783)
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	513.993.523.701		559.680.319.724	99.009.640.163	124.174.740.511	1.055.321.349.569	216.374.998.289

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi terdiri dari:

1. Penerimaan kas dari pelanggan (merupakan penerimaan atas penjualan unit apartemen baik secara tunai maupun angsuran)
2. Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga
3. Pembayaran kepada karyawan (merupakan pembayaran gaji dan tunjangan)
4. Penerimaan bunga (merupakan penerimaan bunga jasa giro maupun deposito)
5. Pembayaran beban pinjaman (merupakan pembayaran beban pinjaman bank)
6. Pembayaran pajak penghasilan

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi yaitu untuk pengadaan lahan.

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terdiri dari:

1. Penerimaan dan pembayaran utang bank
2. Penerimaan dana Obligasi
3. Pembayaran dividen

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Pada Tanggal 31 Agustus 2021 Kas Bersih yang diperoleh dari aktivitas Operasi Perseroan penurunan sebesar 50% atau sebesar Rp.70.359.607.650 dari sebesar Rp. -140.386.614.321 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi sebesar Rp. -210.746.221.971 pada tanggal 31 Agustus 2021. Pada periode ini arus kas bersih dari aktivitas operasi berasal dari Penerimaan Kas dari Pelanggan sebesar Rp. 343.078.314.481, Penerimaan Restitusi Pajak sebesar Rp. 56.498.586.185, Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak ketiga sebesar Rp. -537.700.914.115, Pembayaran Kepada Karyawan sebesar Rp. -14.860.361.503, Pembayaran Beban Pinjaman sebesar Rp. -46.263.396.391, dan Pembayaran Pajak Penghasilan sebesar Rp. -11.498.447.628.

Pada tanggal 30 Juni 2021 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan mengalami penurunan sebesar 15,11% atau sebesar Rp 24.991.578.814 dari sebesar Rp -165.378.193.135 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp -140.386.614.321 pada tanggal 30 Juni 2021. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp140.386.614.321 yang terdiri dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 247.746.517.729 penerimaan restitusi pajak sebesar Rp 56.498.586.185 , pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp423.939.454.239, pembayaran beban pinjaman Rp 5.687.969.266 dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp 4.681.525.215 serta penerimaan bunga sebesar Rp 810.642.815 .

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan mengalami penurunan sebesar 1.766,45% atau sebesar Rp 245.299.601.188 dari sebesar Rp13.886.547.375 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp-(231.413.053.812) juta pada tanggal 31 Desember 2020. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp(231.413.053.812) juta yang terdiri dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 468.665.960.466 penerimaan bunga sebesar Rp 1.564.832.298 , pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp (627.446.098.596) , pembayaran beban pinjaman Rp (38.789.431.031) dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp (6.203.262.716)

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar 87,63% atau sebesar Rp 6.485.656.108 dari sebesar Rp 7.400.891.267 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 13.886.547.375 pada tanggal 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp 13.886.547.375 yang terdiri dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 692.128.160.082 serta penerimaan bunga sebesar Rp 2.127.256.208 , pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp (646.435.340.827), pembayaran beban pinjaman Rp (1.842.918.898) dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp (5.420.659.175) .

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Pada tanggal 31 Agustus 2021 kas bersih yang digunakan Aktivitas Investasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 13% atau sebesar Rp. 23.049.500.000 dari sebesar Rp. 179.717.811.538 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi sebesar Rp. 202.767.311.538 pada tanggal 31 Agustus 2021. Arus kas bersih dari kegiatan investasi ini mencapai Rp. 202.767.311.538 untuk pembelian lahan belum dikembangkan.

Pada tanggal 30 Juni 2021 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 60,59% atau sebesar Rp67.808.058.864 dari sebesar Rp11.909.752.674 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp179.717.811.538 pada tanggal 30 Juni 2021. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp179.717.811.538 yang terdiri dari pembelian tanah yang belum dikembangkan.

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 655,10% atau sebesar Rp (771.016.350.629) 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 (3.488.442.568) , Investasi Rp (18.912.477.330) , Akuisisi Perusahaan Anak Baru Rp (86.517.357.394) dan pembelian tanah yang belum dikembangkan Rp (779.791.660.120).

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Pada tanggal 31 Agustus 2021 kas bersih yang diperoleh dari Aktivitas Pendanaan Perseroan mengalami Penurunan sebesar 8% atau sebesar Rp. 45.686.841.023 dari sebesar Rp. 559.680.319.724 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi sebesar Rp. 513.993.478.701 pada tanggal 31 Agustus 2021. Arus kas bersih ini terdiri dari Penerimaan Utang Bank sebesar Rp. 79.090.694.501, Pembayaran Utang Bank sebesar Rp. 46.909.142.851, Penerimaan Obligasi sebesar Rp. 500.000.000.000, Pembayaran Dividen sebesar Rp. 15.031.180.276 dan Pembayaran Liabilitas Sewa sebesar Rp.3.156.847.673

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

Rp559.680.319.724 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), Penyertaan 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 297.719.157.569, penerimaan pinjaman dari pihak berelasi sebesar Rp615.442.072.517 dan Penyertaan Modal Rp 142.397.119.483.

4.5. RASIO KEUANGAN PERSEROAN

A. Likuiditas

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar.

Sumber likuiditas utama Perseroan adalah kas internal Perseroan yang dihasilkan dari kegiatan operasional Perseroan dan ekuitas. Perseroan juga memiliki sumber likuiditas eksternal yaitu melalui pinjaman bank.

Sumber likuiditas Perseroan yang belum digunakan yaitu:

Keterangan	Plafond Rp	Pemakaian Rp	Sisa Plafond Rp	Bunga %
Fasilitas Money Line dalam bentuk Cash Loan dan Non Cash Loan				
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.300.000.000.000	837.235.000.000	462.765.000.000	8,9

Pada saat prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan / atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Perseroan juga telah menyatakan memiliki modal kerja yang cukup.

Dengan melakukan Penawaran Umum Perdana ini akan turut menambah sumber likuiditas Perseroan untuk kegiatan usaha Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa dengan memperhitungkan kas yang diharapkan akan dihasilkan dari kegiatan operasi dan sumber keuangan yang saat ini tersedia untuk Perseroan, Perseroan memiliki likuiditas yang cukup untuk kebutuhan modal kerja, kewajiban pembayaran utang dan kebutuhan akan kas lainnya.

Perseroan akan menggunakan Fasilitas Money Line yang dimiliki Perseroan dengan pihak Perbankan dan Perseroan akan mempercepat pencairan penjualan melalui skema Kerjasama dengan pihak perbankan dalam mencukupi modal kerja jika dibutuhkan.

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

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
Rasio Likuiditas (x)					
Current Ratio	114,1%	114,0%	133,7%	160,1%	157,9%
Cash Ratio	4,7%	9,2%	1,9%	16,0%	9,4%

Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2021 masing-masing adalah sebesar 114,1% dan 114,0%. Kenaikan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi peningkatan pada aset lancar pada 31 Agustus 2021 yang signifikan terutama pada pos Persediaan.

Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 114,0% dan 133,7%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi peningkatan pada periode liabilitas jangka pendek pada 30 Juni 2021 yang signifikan terutama pada pos Utang Obligasi.

Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 133,7%x dan 160,1%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi penurunan pada periode 2020 di aset lancar yang berbanding lurus dengan peningkatan di liabilitas jangka pendek.

Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 160% dan 157,9%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi penurunan pada periode 2019 di aset lancar yang berbanding lurus dengan peningkatan di liabilitas jangka pendek.

Cash ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 9,2% dan 1,9%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi peningkatan pada periode liabilitas jangka pendek pada 30 Juni 2021 yang signifikan terutama pada pos Utang Obligasi .

Cash ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 1,9% dan 16%. Penurunan cash ratio tersebut disebabkan karena penurunan kas dan setara kas yang signifikan pada periode 2020 dari aktifitas arus kas perseroan.

Cash ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 16% dan 9,4%. Kenaikan cash ratio tersebut disebabkan karena kenaikan kas dan setara kas yang signifikan pada periode 2020 dari aktifitas arus kas perseroan.

B. Solvabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan untuk membayar kembali liabilitas pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang yang sudah jatuh tempo menggunakan aset yang dimiliki. Dalam perhitungan solvabilitas ini dapat dihitung dengan beberapa cara antara lain: (i) rasio liabilitas terhadap ekuitas, (ii) rasio liabilitas terhadap asset dan (iii) Debt Service Coverage Ratio.

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
Rasio Solvabilitas (x)					
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,74	1,78	1,37	0,97	1,11
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,63	0,64	0,58	0,49	0,53
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	1,03	3,90	4,12	74,17	-

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

Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2020 masing-masing adalah sebesar 1,74x dan 1,78x. Penurunan rasio liabilitas terhadap ekuitas tersebut disebabkan karena terjadinya kenaikan pada ekuitas yang pada 31 Agustus 2021 yaitu sebesar 0,44% atau sebesar Rp 8.716 juta.

Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 1,78x dan 1,37x. Kenaikan rasio liabilitas terhadap ekuitas tersebut disebabkan karena terjadinya kenaikan pada liabilitas sebesar yang signifikan pada 30 Juni 2021 yaitu sebesar 32,04% atau sebesar Rp 867.063 juta.

Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 1,37,x dan 0,97x. Kenaikan rasio liabilitas tersebut disebabkan karena kenaikan jumlah liabilitas sebesar 25,79%.

Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 0,97x dan 1,11x. Penurunan rasio liabilitas tersebut disebabkan karena kenaikan ekuitas pada tahun 2019 sebesar 84,64%.

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

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2021 masing-masing adalah sebesar 0,63x dan 0,64x. Penurunan rasio liabilitas terhadap aset tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan liabilitas yang lebih tinggi dari 30 Juni 2021 ke 31 Agustus 2021 di bandingkan dengan penurunan aset dari 30 Juni 2021 ke 31 Agustus 2021 yaitu sebesar -2,25% terhadap -1,29%.

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 0,64x dan 0,58x. Kenaikan rasio liabilitas terhadap aset tersebut disebabkan karena terjadinya kenaikan pada liabilitas yang signifikan pada 30 Juni 2021 yaitu sebesar 32,04% atau sebesar Rp 867.063 juta.

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 0,58x dan 0,49x. Kenaikan rasio liabilitas terhadap aset disebabkan karena terjadinya peningkatan liabilitas sebesar 25,79%.

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 0,49x dan 0,53x. Penurunan rasio liabilitas terhadap aset disebabkan karena terjadinya peningkatan aset sebesar 72,63%.

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

Rasio DSCR Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2021 masing-masing adalah sebesar 1,03x dan 3,90x. Penurunan rasio DSCR disebabkan karena adanya pertambahan interest pada periode 31 Agustus 2021 yaitu sebesar Rp 8.209 juta.

Rasio DSCR Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 3,90x dan 4,12x. Penurunan rasio DSCR disebabkan karena adanya pencapaian pada EBITDA Perseroan pada tahun 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Rasio DSCR Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar 4,12x dan 74,17x. Terjadinya penurunan rasio DSCR disebabkan karena adanya penurunan EBITDA Perseroan pada tahun 31 Desember 2020 dari sebesar Rp 154.268 juta menjadi sebesar Rp 142.677 juta.

Rasio DSCR di tahun 2018 adalah nihil karena belum ada realisasi beban pinjaman oleh Perseroan.

C. Rasio Usaha

Keterangan	31 Agustus	30 Juni	31 Desember		
	2021	2021	2020	2019	2018
Rasio Usaha (%)					
Return on Asset (ROA)	0,77%	0,61%	2,85%	3,44%	2,55%
Return on Equity (ROE)	2,12%	1,69%	6,76%	6,79%	5,38%

Tingkat pengembalian aset (*Return On Asset*) menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan dari aset yang dimiliki Perseroan.

Tingkat pengembalian aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2021 masing-masing adalah sebesar 0,77% dan 0,61%. Kenaikan rasio ROA menunjukkan pencapaian pada Laba Bersih Perseroan pada 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Tingkat pengembalian aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 0,61% dan 2,85%. Penurunan rasio ROA menunjukkan pencapaian pada Laba Bersih Perseroan pada 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Tingkat pengembalian aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 2,85% dan 3,44%. Penurunan ROA tersebut disebabkan karena disebabkan karena terjadinya penurunan laba komprehensif pada periode 31 Desember 2020.

Tingkat pengembalian aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 3,44% dan 2,59%. Kenaikan ROA tersebut disebabkan karena disebabkan karena terjadinya kenaikan laba komprehensif

pada periode 31 Desember 2019. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018.

Tingkat pengembalian ekuitas (*Return On Equity*) menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan dari ekuitas yang ditanamkan.

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Agustus 2021 dan 30 Juni 2021 masing-masing adalah sebesar 1,69% dan 2,12%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan laba komprehensif pada periode 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 2,12% dan 6,76%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan laba komprehensif pada periode 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 6,76% dan 6,79%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya kenaikan laba komprehensif pada periode 31 Desember 2020. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019.

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 6,79% dan 5,38%. Kenaikan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya kenaikan laba komprehensif pada periode 31 Desember 2019. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018.

5. SEGMENT OPERASI

Pembuatan keputusan dalam operasional adalah Direksi. Direksi melakukan penelaahan terhadap pelaporan internal Perseroan dan Perusahaan Anak untuk menilai kinerja dan mengalokasikan sumber daya. Manajemen menentukan segmen operasi berdasarkan laporan tersebut. Direksi mempertimbangkan bisnis dari sudut Pandang imbal hasil dari modal yang diinvestasikan. Total aset dikelola secara tersentralisasi dan tidak dialokasikan. Perseroan dan Perusahaan Anak mengoperasikan dan mengelola bisnis dalam beberapa segmen operasional yang terdiri dari Properti, Operasi Bersama dan Hotel.

a) Pendapatan Usaha

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus			30 Juni			31 Desember					
	2021	%	2021	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018	%
Properti												
MT Haryono 27	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	421.495.582.500	43,1%	243.202.897.729	30,1%	-	0,0%
Eastern Green Lot 1	89.108.846.888	33,2%	73.639.323.080	36,6%	177.515.534.545	85%	290.766.951.081	29,8%	16.783.313.638	2,1%	103.310.472.385	23,6%
Royal Sentul Park	101.998.781.081	38,0%	68.102.335.645	33,9%	-	0%	86.063.617.011	8,8%	88.323.944.496	10,9%	75.917.852.764	17,3%
Cisauk Point	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	43.717.126.845	5,4%	-	0,0%
Green Avenue	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	25.738.951.346	3,2%	-	0,0%
Premier MTH	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	21.267.064.393	2,6%	-	0,0%
Cikunir	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	-	0,0%	1.308.565.500	0,3%
Sub Jumlah	191.107.627.969	71,3%	141.741.658.725	70,5%	177.515.534.545	85%	798.326.150.592	81,7%	439.033.300.447	54,3%	180.536.890.649	41,2%
Operasi Bersama												
Gateway Park (JO ACP - UJP)	40.123.751.088	15,0%	27.559.530.465	13,7%	-	0%	114.832.399.021	11,8%	123.195.732.851	15,2%	146.074.402.530	33,3%
Urban Signature (JO ACP - UJP)	-	0,0%	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	126.646.156.487	15,7%	46.803.433.460	10,7%
Sub Jumlah	40.123.751.088	15,0%	27.559.530.465	13,7%	-	0%	114.832.399.021	11,8%	249.841.889.338	30,9%	192.877.835.990	44,0%
Hotel												
Hotel Grandhika Jakarta	24.250.748.824	9,0%	21.394.660.700	10,6%	22.482.429.668	11%	43.963.723.894	4,5%	74.615.959.394	9,2%	39.824.253.826	9,1%
Hotel Grandhika Semarang	6.572.604.508	2,5%	5.182.963.882	2,6%	4.413.387.075	2%	10.383.069.860	1,1%	23.098.777.813	2,9%	12.492.985.908	2,8%
Hotel Grandhika Medan	6.074.647.039	2,3%	5.142.217.086	2,6%	4.953.188.450	2%	9.715.666.137	1,0%	22.305.741.008	2,8%	12.945.206.137	3,0%
Sub Jumlah	36.898.000.371	13,8%	31.719.841.668	15,8%	31.849.005.193	15%	64.062.459.891	6,6%	120.020.478.215	14,8%	65.262.445.871	14,9%
Jumlah	268.129.379.428	100,0%	201.021.030.858	100,0%	209.364.539.738	100%	977.221.009.504	100,0%	808.895.668.000	100,0%	438.677.172.510	100,0%

b) Beban Pokok Penjualan
(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember					
	2021	%	2021	%	2020	%	2019	%	2018	%
Properti										
MT Haryono 27	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	324.725.561.108	40,5%	187.366.648.715	31,1%
Eastern Green Lot 1	56.215.869.914	26,9%	43.518.929.333	29,0%	158.737.736.313	100,0%	251.951.508.956	31,4%	10.784.159.716	1,8%
Royal Sentul Park	80.415.530.884	38,4%	52.695.668.882	35,1%	-	0,0%	68.433.210.205	8,5%	69.083.421.175	11,5%
Cisauk Point	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	34.163.982.257	5,7%
Green Avenue	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	20.010.183.861	3,3%
Premier MTH	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	15.723.178.497	2,6%
Cikunir	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Sub Jumlah	136.631.400.798	65,3%	96.214.598.215	64,1%	158.737.736.313	80,5%	645.110.280.269	80,5%	337.131.574.221	55,9%
Operasi Bersama										
Gateway Park (JO ACP - UJP)	29.715.745.663	14,2%	20.112.462.021	13,4%	-	0,0%	84.990.680.718	10,6%	85.516.568.803	14,2%
Urban Signature (JO ACP - UJP)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	83.715.378.460	13,9%
Sub Jumlah	29.715.745.663	14,2%	20.112.462.021	13,4%	-	0,0%	84.990.680.718	10,6%	169.231.947.263	28,1%
Hotel										
Hotel Grandhika Jakarta	27.321.834.585	13,1%	22.436.595.458	14,9%	23.323.930.442	14,7%	43.830.947.167	5,5%	56.345.456.914	9,3%
Hotel Grandhika Semarang	7.597.006.985	3,6%	5.888.681.679	3,9%	7.410.766.019	4,7%	13.899.354.430	1,7%	20.612.724.391	3,4%
Hotel Grandhika Medan	8.015.182.782	3,8%	5.560.878.355	3,7%	7.720.662.103	4,9%	13.751.666.732	1,7%	19.939.016.006	3,3%
Sub Jumlah	42.934.024.352	20,5%	33.886.155.492	22,6%	38.455.358.564	0,0%	71.481.958.329	8,9%	96.897.197.311	16,1%
Jumlah	209.281.170.813	100,0%	150.213.215.728	100,0%	197.193.094.877	100,0%	801.582.919.316	100,0%	603.260.718.795	100,0%

6. BELANJA MODAL

Tabel berikut merangkum belanja modal Perseroan untuk periode yang ditunjukan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		30 Juni		31 Desember		
	2021	2021	2020	2020	2019	2019	2018
Perolehan Aset Tetap	-	-	-	-	(1.109.743.585)	(3.488.442.568)	(28.730.035.361)
Investasi pada Operasi Bersama	-	-	(18.836.643.370)	(18.836.643.370)	(18.912.477.330)	-	-
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(202.767.311.538)	(179.717.811.538)	(93.073.109.304)	(130.800.213.589)	(779.791.660.120)	(88.963.551.422)	
Total	(202.767.311.538)	(179.717.811.538)	(111.909.752.674)	(150.746.600.544)	(802.192.580.018)	(117.693.586.783)	

Belanja modal yang dilakukan Perseroan adalah untuk Perolehan aset tetap, Investasi pada operasi bersama dan Penambahan Tanah Sumber Yang Belum Dikembangkan. Pembelian barang modal didanai terutama dari saldo kas yang ada, kas dari aktivitas operasi dan pendanaan eksternal. Perseroan berencana untuk mendanai belanja modal Perseroan melalui kombinasi arus kas dari aktivitas operasi, fasilitas pinjaman bank, dan pasar modal. Realisasi belanja modal Perseroan dapat berbeda dengan apa yang direncanakan sebelumnya karena berbagai faktor, antara lain arus kas Perseroan di masa depan, hasil usaha dan kondisi keuangan, perubahan kondisi perekonomian Indonesia, perubahan peraturan di Indonesia, dan perubahan rencana serta strategi bisnis Perseroan.

Komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan Perseroan

Kawasan	Lokasi	Lawan Transaksi	Nilai Kontrak	Pembelian Lahan Jan 21 sd Jun 21	Sumber Pendanaan	Tujuan	Estimasi Penyelasian
LRT City Sentul	JL Sentul Raya, Kadungmangu, Kec Babakan Madang, Kab Bogor, jawa Barat	Ketut Masagung	75.597.120.000	5.878.053.456	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2021
LRT City Tebet	JL MT Haryono, Kec Tebet, Kota Jakarta Selatan, DKI	Yayasan Kostrad	168.405.538.000	6.870.605.775	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2024
Oase Park	JL RE Martadinata No 15, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten	Perum Pengankut Djakarta (PDD)	30.000.000.000	15.000.000.000	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2024
LRT City Cikunir	Kel Jakasampurna, Kec Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat	PT Prakarsa Triotama Jaya	11.535.831.284	11.535.831.284	Obligasi	Pengembangan Lahan	2025
Rivia Sentul	Kel Cadas Ngampar, Kabupaten Bogor, Jawa Barat	Jam'an Nurchotib	47.819.100.000	3.000.000.000	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2025
Adhi City Sentul	JL Anggrek KadungMangu	Sigmaeltra, Santoso Widjaja, Sugeng Widjaja, Sunarja Tanu, Ernie Chandra, Dody Sampurna,	590.309.640.000	115.047.748.613	Obligasi	Pengembangan Lahan	2022
LRT City Cibubur	Harjamukti, Kec Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat	Masyarakat	160.763.700.000	13.022.311.800	Obligasi	Pengembangan Lahan	2024
LRT City Bekasi Timur	Jatimulya, Kec Tambun Selatan, Kab Bekasi, Jawa Barat	PT Adhi Persada Properti	103.681.900.000	9.363.260.610	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2024
TOTAL				179.717.811.538			

Tidak ada transaksi dengan mata uang asing. Tidak ada perubahan harga atau dampak inflasi yang material terhadap pendapatan Perseroan. Tidak terdapat investasi barang modal dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

Perseroan telah mengungkapkan dampak perubahan harga bahan baku dan inflasi sebagai bagian penjelasan risiko fluktiasi pasar terhadap usaha pada BAB VI Faktor Risiko pada Prospektus.

7. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan pemerintah seperti fiscal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bungan acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

8. PEMBATASAN KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

Tidak ada pembatasan kemampuan Perusahaan anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan selama Perusahaan anak memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan oleh kreditor.

Sampai saat ini, Perusahaan anak Perseroan tidak memiliki fasilitas pinjaman bank ataupun lembaga lainnya.

9. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Jumlah pinjaman yang masih terutang per 30 Juni 2021 yang terdiri dari utang bank dengan analisis jatuh tempo pinjaman adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	< 1 Tahun	1 – 2 tahun	Total
Utang Bank			
Bank BTN	138.059.044.533	378.475.000.000	516.534.044.533

Informasi lebih lanjut mengenai fasilitas pinjaman dari perbankan dapat dilihat pada Bab III Prospektus ini mengenai Pernyataan Utang.

VI. FAKTOR RISIKO

Sebelum melakukan investasi pada Saham Perseroan, para calon investor harus memperhatikan risiko-risiko yang disebutkan di bawah ini, beserta dengan informasi-informasi lainnya yang terdapat pada bagian-bagian lain dalam Prospektus ini. Perseroan telah mengungkapkan seluruh faktor risiko yang mempengaruhi Perseroan dan industriya yang secara material yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan dan/atau operasional dan/atau prospek Perseroan secara negatif. Risiko-risiko sebagaimana disebutkan di bawah ini merupakan semua risiko yang dapat mempengaruhi secara material dan negatif terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil usaha, kondisi keuangan dan prospek Perseroan. Dalam kondisi tersebut di atas, calon investor mungkin dapat mengalami kerugian atas seluruh atau sebagian investasinya. Setiap calon investor dalam Penawaran Umum ini harus memperhatikan seluruh fakta yang dibuat dan diatur dalam peraturan hukum yang berlaku.

Seperti halnya bidang usaha lainnya, bidang usaha Perseroan juga tidak lepas dari tantangan dan risiko secara makro maupun mikro. Perseroan telah mengurutkan risiko usaha dan risiko umum yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum sesuai dengan bobot risiko, dimulai dari risiko utama Perseroan yang dikelompokkan sebagai berikut:

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

Risiko Fluktuasi Pasar

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

Risiko likuiditas merupakan bentuk risiko ketidakmampuan/kesusitan Perseroan dalam menyelesaikan kewajiban jangka pendek kepada pihak ketiga secara tunai. Hal ini disebabkan oleh posisi arus kas yang memburuk, peningkatan biaya secara umum, dan kualitas aset yang buruk. Risiko likuiditas dapat diatasi melalui pengelolaan saldo kas Perusahaan yang cermat dan akurat agar selalu cukup saat kewajiban jangka pendek sebelum jatuh tempo. Sumber saldo kas dapat berasal dari kas internal dan ketersediaan sumber pendanaan dari fasilitas kredit, pengelolaan tenor pembayaran yang disesuaikan, negosiasi pembayaran hutang, serta pantauan kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tidak tertagih.

2) Risiko Kredit

Sebagai perusahaan Pengembang yang bergerak di bidang properti dan *real estate*, risiko kredit dikaitkan dengan ketidakmampuan pelanggan dan penyewa untuk membayarkan tunggakannya. Jika hal tersebut terjadi akan berakibat buruk kepada laporan keuangan Perseroan khususnya terdapat peningkatan saldo piutang atau piutang yang tidak tertagih dan pembatalan pembelian unit.

3) Risiko dalam Pemilihan Mitra

Mencari dan menentukan mitra/partner kerja sama merupakan risiko tersendiri karena kesalahan dalam memilih mitra/partner kerja sama baik dalam bentuk konsorsium maupun Joint Operation. Kerugian dapat timbul dari ketidakmampuan mitra/partner dalam memenuhi kewajibannya sebagai mitra dapat berimbas kepada Perseroan sebagai mitra/partner dalam kerja sama.

4) Risiko Persaingan Usaha

Dalam hal persaingan yang terjadi di industri pembangunan properti, terdapat beberapa hal yang menjadi poin penting dalam persaingan seperti teknologi, inovasi sesuai dengan perkembangan zaman terkait model properti, serta persaingan harga. Kegagalan Perseroan dalam bersaing dapat mengakibatkan kerugian dimana terdapat penurunan harga penjualan ataupun aset Perseroan yang tidak bisa terjual. Jika hal ini terjadi tidak menutup kemungkinan dapat berdampak kepada kinerja Perseroan dan keuangan Perseroan.

5) Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material

Risiko kenaikan harga bahan baku seperti baja, semen, produk lantai, pasir dan bahan baku lainnya tergantung pada faktor-faktor yang tidak dapat diatur oleh Perseroan, yang diakibatkan oleh gejolak pada sektor ekonomi, moneter dan politik yang dapat menimbulkan perubahan estimasi dalam penetapan biaya atas pekerjaan konstruksi yang pada akhirnya mengakibatkan penurunan laba perusahaan.

6) Risiko Investasi dan Aksi Korporasi

Perseroan dalam kegiatan usaha nya melakukan investasi dan/atau aksi korporasi demi keberlanjutan dalam usahanya. Dalam proses tersebut, dibutuhkan diperlukan investasi yang cukup besar, antara lain akuisisi lahan, bahan baku, biaya pembangunan properti, dan biaya lainnya. Jika investasi dan/atau aksi korporasi yang dilakukan tidak memberikan hasil yang optimal, hal tersebut dapat mempengaruhi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya dan dapat memberikan dampak negatif kepada operasional dan finansial Perseroan

7) Risiko Perubahan Teknologi

Risiko Perseroan dalam keterlambatan mengikuti perkembangan teknologi yang dipakai dalam industri khususnya untuk operasional, building management, dan project management Perseroan yang akan menghambat atau memperlambat produktivitas karyawan Perseroan yang pada akhirnya dapat menurunkan kemampuan kompetisi Perseroan di industri

8) Risiko Kelangkaan Sumber Daya

Dalam proses pembangunan proyek-proyek Perseroan, kelangkaan sumber daya merupakan suatu hal yang dapat menghambat proses penyelesaian proyek tersebut, habisnya atau ketidaktersediaan bahan baku di pasar akan mempersulit Perseroan dalam membeli bahan baku tersebut termasuk namun tidak terbatas penundaan pembelian bahan baku dan kenaikan harga bahan baku yang diperoleh oleh Perseroan ataupun sub kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan.

C. RISIKO UMUM**1) Risiko kebijakan pemerintah**

Kebijakan pemerintah mengenai ekonomi, moneter, sosial dan politik dapat berubah dari waktu ke waktu. Hal ini dapat juga mengakibatkan terjadinya perubahan undang-undang dan peraturan. Kondisi seperti itu akan berdampak pada keputusan investasi dan bisnis, yang menyebabkan tertundanya proyek konstruksi.

2) Risiko Gugatan Hukum

Perseroan dapat terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan atau pelanggan atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material dan Perseroan tidak mengetahui adanya klaim atau proses hukum yang bersifat material yang masih berlangsung. Apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, semua litigasi atau proses hukum dapat mengakibatkan biaya pengadilan yang substansial serta menyita waktu dan perhatian manajemen Perseroan, yang berakibat beralihnya perhatian mereka dari kegiatan usaha dan operasional Perseroan.

3) Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko akibat Perseroan tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Pelanggaran terhadap ketentuan Regulator dan/atau keterlambatan dalam pelaporan akan menyebabkan dikenakannya denda yang cukup besar terhadap Perseroan atau dibatasinya kegiatan usaha Perseroan atau turunya reputasi Perseroan yang akan berpengaruh secara negative terhadap kinerja Perseroan.

4) Risiko Perekonomian Secara Makro atau Global

Perubahan kondisi ekonomi adalah suatu hal yang lazim dalam dinamika perekonomian global, dimana suatu negara memiliki kecenderungan tren siklus naik turun dimana ada masa pertumbuhan dan penurunan ekonomi. Tidak terdapat jaminan bahwa kondisi ekonomi yang tidak menguntungkan yang pernah terjadi di Indonesia tidak akan terulang di masa mendatang. Kehilangan kepercayaan para investor pada sistem keuangan di negara berkembang dan pasar lainnya dapat mengakibatkan kenaikan volatilitas di pasar keuangan Indonesia dan internasional serta menghambat perkembangan ekonomi Indonesia dan ekonomi global. Secara umum, kinerja Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki hubungan dengan kondisi ekonomi di Indonesia. Adanya penurunan pertumbuhan ekonomi akan berdampak pada menurunnya daya beli masyarakat. Apabila kondisi tersebut terjadi, maka akan berdampak pada kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

5) Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

Ruang lingkup Perseroan saat ini meliputi pembelian material yang berasal dari luar negeri. Ketidakpastian terkait regulasi di pasar internasional atau ketentuan negara lain yang mampu mempengaruhi kegiatan usaha perusahaan. Oleh karena itu, Perseroan berusaha untuk bekerja sama dengan mitra distribusi resmi di Indonesia.

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN**1) Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari**

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri jasa distribusi secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan; dan

2) Likuiditas saham Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

3) Penjualan saham di masa depan dapat memiliki dampak merugikan pada harga pasaran Saham.

Penjualan saham Perseroan di masa depan dengan jumlah besar di pasar publik, atau persepsi bahwa penjualan tersebut akan terjadi, dapat berdampak merugikan pada harga pasaran saham Perseroan dan kemampuan Perseroan untuk meningkatkan modal melalui Penawaran Umum atau Penawaran Umum Terbatas atau efek yang bersifat ekuitas.

4) Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen. Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

5) Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan, termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan, Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan. Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan, termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK) yang dilakukan Perseroan baik dengan pihak afiliasi maupun pihak selain afiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen serta kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam Peraturan No. 42/2020.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA DAN UMUM MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI YANG PALING TINGGI SAMPAI PALING RENDAH, DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

1. Rencana Penawaran Umum Perdana

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti Tbk sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 tentang:

1. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana.
2. Mengubah nilai nominal saham Perusahaan menjadi sebesar Rp100 per saham
3. Menyetujui penjualan saham kepada publik sebanyak-banyaknya 30% atau sejumlah 8.571.428.571 lembar.
4. Menyetujui pemberian hak opsi untuk membeli saham kepada karyawan sebanyak-banyaknya 2% dari modal ditempatkan setelah penawaran umum.
5. Menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak pemegang saham Perusahaan untuk mengambil terlebih dahulu atas saham baru.
6. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham setelah Penawaran Umum atas saham yang dijual kepada publik melalui Pasar Modal.
7. Mengubah dan menyatakan kembali seluruh anggaran dasar.
8. Memberikan wewenang dengan hak substitusi kepada Direksi untuk melaksanakan segala tindakan yang berhubungan dengan Penawaran Umum.

2. Penggunaan Nilai Buku dalam Rangka Pemekaran (*Spin Off*)

Masa berlaku penggunaan nilai buku telah habis dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai entitas yang melakukan pemekaran masih dalam proses permohonan perpanjangan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Apabila surat persetujuan perpanjangan jangka waktu penggunaan nilai buku dalam perhitungan pajak penghasilan belum/tidak diperpanjang oleh Direktorat Jenderal Pajak maka akan ada dampak terhadap jumlah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh Perseroan dimana dasar pengenaan BHPTB yang awalnya berdasarkan nilai buku berubah menjadi nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP apabila nilai pasar lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan). Aset berupa tanah dan bangunan dalam rangka *spin off* yang belum AJB ke ADCP berdasarkan nilai buku adalah sebagai berikut:

	Nilai Buku
Persediaan Tanah	448.855.766.882
Aset Real Estat	8.851.700.000
Jumlah	457.707.466.882

Perhitungan berdasarkan nilai buku saat *spin off*, hanya khusus nilai tanah saja, sementara biaya-biaya yang timbul tidak termasuk ke dalam perhitungan.

3. Penggunaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Ikhtisar keuangan tersebut diambil dari informasi keuangan 31 Agustus 2021 yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh akuntan publik.

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

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

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000	4.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.00	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 Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 92, tanggal 19 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0439123, tanggal 20 Agustus 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0141777.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021 ("Akta No. 92/2021"), yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1 dan Peraturan OJK No. 15/2020, serta memutuskan dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- memutuskan dan menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham - saham (*Initial Public Offering / IPO*) Perseroan kepada publik, baik di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia ("Penawaran Umum"), melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI");
- memutuskan dan menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham Perseroan dari semula sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp100,- (seratus Rupiah) per saham.
- memutuskan dan menyetujui menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan melalui Penawaran Umum kepada publik (termasuk program M/ESOP (sebagaimana didefinisikan di bawah)) sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) atau sejumlah 8.571.428.571 (delapan miliar lima ratus tujuh puluh satu juta empat ratus dua puluh depalan ribu lima ratus tujuh puluh satu) lembar saham dari modal ditempatkan dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100,- (seratus Rupiah), termasuk dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam rangka Penawaran Umum sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Nomor 41/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran OJK Nomor 15/SEOJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa

Saham Secara Elektronik (“**Saham Baru**”) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal, peraturan BEI, dan peraturan-peraturan lain yang berlaku di tempat di mana Saham Baru Perseroan akan dicatatkan dan/atau ditawarkan;

4. memutuskan dan menyetujui program pemberian hak opsi untuk membeli saham kepada karyawan (*Management & Employee Stock Option – “M/ESOP”*), sebanyak-banyaknya 2% (dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum kepada anggota Direksi, Dewan Komisaris dan/atau karyawan Perseroan dengan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk pelaksanaan M/ESOP tersebut, termasuk menyatakan hasil pelaksanaan M/ESOP ke dalam akta notaris dan pemberitahuan kepada Menkumham;
5. memutuskan dan menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu terhadap Saham Baru;
6. memutuskan dan menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada publik melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham publik) Perseroan pada BEI, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut.
7. memutuskan dan menyetujui mengubah dan menyatakan kembali seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka menjadi perusahaan terbuka, dalam bentuk dan isi sebagaimana dilampirkan pada Keputusan sirkuler Para Pemegang Saham ini antara lain:
 - a. perubahan status Perseroan dari perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan karenanya menyetujui perubahan nama Perseroan dari sebelumnya PT ADHI COMMUTER PROPERTI menjadi PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK;
 - b. penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk penyesuaian terhadap (i) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (“**BAPEPAM-LK**”) Nomor : IX.J.1 sebagai Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, (ii) Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2014, (iii) Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, yang diterbitkan pada tanggal 20 April 2020, dan (iv) Peraturan OJK Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik yang diterbitkan pada tanggal 20 April 2020.

Perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan yang tertutup menjadi terbuka mulai berlaku sejak tanggal Penawaran Umum Saham Perdana sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) huruf b UUPT.

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

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan Usaha utama:

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

b. Kegiatan Usaha Penunjang:

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

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

Sejak tanggal pendirian hingga saat Prospektus ini dibuat, Perseroan telah menjalankan seluruh kegiatan usaha utamanya sesuai dengan penjelasan di atas.

Visi Perseroan

Menjadi pengembang kawasan terpercaya berbasis transportasi dan penyedia pelayanan untuk peningkatan kualitas kehidupan.

Misi Perseroan

1. Sebagai *engine of growth* PT Adhi Karya (Persero) Tbk., menjalankan bisnis properti yang adaptif.
2. Menyediakan hunian dan jasa layanan yang berkualitas.
3. Menciptakan *value* secara profesional, tata kelola yang baik melalui sistem manajemen mutu & K3L, pemanfaatan IT dan peduli lingkungan.
4. Membangun insan yang berintegritas, saling bekerjasama dan berjiwa *entrepreneur*.

Nilai Perusahaan

Amanah

Memegang teguh kepercayaan yang diberikan, panduan perilaku :

- Memenuhi janji dan komitmen
- Bertanggung jawab atas tugas, keputusan dan tindakan yang dilakukan
- Berpegang teguh kepada nilai moral dan etika

Kompeten

Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas, panduan perilaku :

- Meningkatkan kompensasi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah
- Membantu orang lain belajar
- Menyelesaikan tugas dengan kualitas terbaik

Harmonis

Saling peduli dan menghargai perbedaan, panduan perilaku :

- Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya
- Suka menolong orang lain
- Membangun lingkungan kerja kondusif

Loyal

Beredikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara, panduan perilaku :

- Menjaga nama baik sesama karyawan, pimpinan, BUMN dan Negara
- Rela berkorban untuk mencapai tujuan yang besar
- Patuh kepada pimpinan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan etika

Adaptif

Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakan ataupun menghadapi perubahan, panduan perilaku :

- Cepat menyesuaikan diri untuk menjadi lebih baik
- Terus-menerus melakukan perbaikan mengikuti perkembangan teknologi
- Bertindak proaktif

Kolaboratif

Membangun kerjasama yang sinergis, panduan perilaku :

- Memberikan kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi
- Terbuka dalam bekerjasama untuk menghasilkan nilai tambah
- Mengerakkan pemanfaatan berbagai sumber daya untuk tujuan Bersama.

2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perkembangan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama 3 (tiga) tahun adalah sebagai berikut:

Tahun 2018

9 Maret 2018 (Pendirian)

Berdasarkan Akta Pendirian, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh secara tunai 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	990.000.00	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	

Juli 2018

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Tanpa Rapat No. 02, tanggal 2 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0014047.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 11 Juli 2018 (“**Surat Persetujuan Menkumham Akta No. 2/2018**”) dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0220979, tanggal 11 Juli 2018 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0220980, tanggal 11 Juli 2018 (“**Surat Penerimaan Pemberitahuan Menkumham Akta No. 2/2018**”) (“**Akta No. 2/2018**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk:

- a. Meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp4.000.000.000 (empat miliar Rupiah) terbagi atas 4.000 (empat ribu) saham, menjadi sebesar Rp4.540.000.000 (empat triliun lima ratus empat puluh miliar Rupiah) terbagi atas 4.540.000 (empat juta lima ratus empat puluh ribu) saham.
- b. Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula Rp1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu saham) menjadi Rp1.135.000.000.000 (satu triliun seratus tiga puluh lima miliar Rupiah), yang seluruhnya diambil bagian oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Koperasi Jasa Adhi Sejahtera tidak mengambil bagian saham yang dikeluarkan oleh Perseroan. Penyetoran modal ditempatkan dan disetor yang dilakukan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk melalui penyetoran modal dalam bentuk lain yang merupakan tindak lanjut dari Akta Pemisahan (sebagaimana didefinisikan di bawah) dalam rangka pemekaran usaha (*Spin Off*). Berdasarkan Akta Pemisahan, terdapat aset-aset yang dialihkan oleh ADHI kepada Perseroan. Beberapa aset baru dimasukkan setelah Perseroan didirikan, yang mana setelah dilakukan konversi senilai dengan saham yang diambil oleh ADHI berdasarkan Akta No. 2/2018.

Sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.540.000	4.540.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1.134.990	1.134.990.000.000	99,9991
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	0,0009
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	1.135.000	1.135.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	3.405.000	3.405.000.000.000	

Bentuk peningkatan modal dari Perseroan adalah penyetoran saham dalam bentuk lain (dalam hal ini pemisahan aset) yang dibuktikan dengan penyampaian Akta Pemisahan (sebagaimana didefinisikan di bawah) beserta dengan lampirannya. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan No. 112-2/14/ADCP/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan Perseroan**”), Akta Pemisahan beserta dengan lampirannya telah disampaikan oleh Notaris pada sistem Administrasi Hukum Umum. Sehubungan dengan hal tersebut, perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 2/2018 telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Persetujuan Menkumham Akta No. 2/2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Menkumham Akta No. 2/2018.

Tahun 2019

Berdasarkan Akta No. 19, tanggal 6 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukuk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0104718.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 13 Desember 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0372682, tanggal 13 Desember 2019 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0372683, tanggal 13 Desember 2019 (“**Akta No. 19/2019**”), para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk:

- a. Meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp4.540.000.000.000 (empat triliun lima ratus empat puluh miliar Rupiah) terbagi atas 4.540.000 (empat juta lima ratus empat puluh ribu) saham menjadi Rp8.000.000.000.000 (delapan triliun Rupiah) yang terbagi atas 8.000.000 (delapan juta) saham.
- b. Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula Rp1.135.000.000.000 (satu triliun seratus tiga puluh lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 1.135.000 (satu juta seratus tiga puluh lima ribu) saham menjadi Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) yang terbagi atas 2.000.000 (dua juta) saham, dimana seluruh modal disetor dilakukan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk bersumber dari 2 (dua) komponen yaitu (i) konversi utang Perseroan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan (ii) setoran dalam bentuk tunai dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan.

Sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan 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	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	0,0005
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	2.000.000	2.000.000.000.000	100,0000
Saham dalam Portepel	6.000.000	6.000.000.000.000	

Sehubungan dengan konversi utang Perseroan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Perseroan telah melakukan pengumuman pada 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia dan berperedaran nasional yaitu (i) Harian Kontan pada tanggal 9 Maret 2021, dan (ii) Harian Terbit pada tanggal 9 Maret 2021, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 35 UUPT juncto Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 1999 tentang Bentuk-Bentuk Tagihan Tertentu yang Dapat Dikompensasikan sebagai Saham. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPT, pemegang saham dan kreditor lainnya yang mempunyai tagihan terhadap Perseroan tidak dapat menggunakan hak tagihnya sebagai kompensasi kewajiban penyetoran atas harga saham yang telah diambilnya, kecuali disetujui RUPS. Konversi piutang yang dilakukan oleh ADHI telah disetujui oleh RUPS berdasarkan Akta No. 19/2019. Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Penambahan Modal Melalui Konversi Piutang No. 017-10/2019/004, 112-4/18A/ACP-X/2019, tanggal 1 November 2019 antara ADHI dengan Perseroan, konversi utang Perseroan kepada ADHI tidak termasuk bunga dan denda yang terutang, yang mana hal ini telah sesuai dengan penjelasan Pasal 35 ayat (2) UUPT.

Tahun 2021

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk mengubah nominal tiap saham, yang semula masing-masing saham bernilai Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) menjadi masing-masing bernilai Rp100,00 (seratus Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Modal Ditempatkan dan Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,0000
Saham Dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	

3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN 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) Jabodebek. 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.

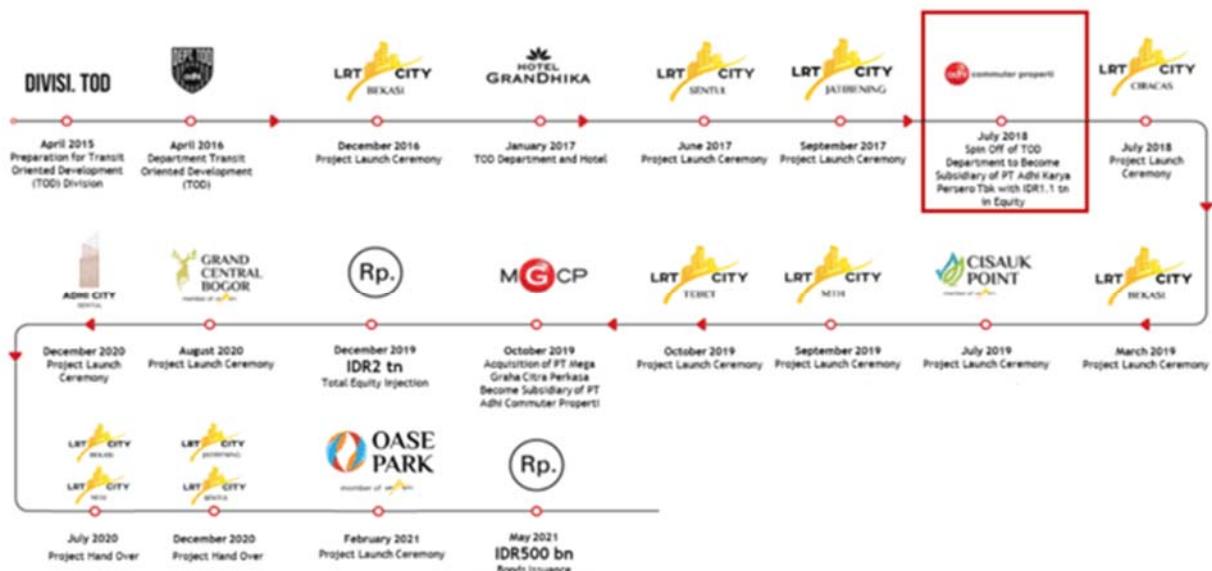
Ditahun 2018 tepatnya pada tanggal 2 Juli 2018, ADHI kemudian melakukan spin off terhadap Departemen TOD dan Hotel menjadi anak perusahaan ADHI yakni Perseroan dengan komposisi saham ADHI 99,9995% dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera 0,0005%. Sebagai perseroan terbuka, Perseroan terdorong untuk senantiasa memaksimalkan kinerjanya untuk kepentingan pemangku kepentingan. Adhi Commuter Properti sebagai perusahaan properti yang menyediakan kawasan terintegrasi langsung dengan stasiun LRT dan transportasi massal lainnya dengan brand model 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 12 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 mengambilah 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.

Berikut merupakan ilustrasi alur pencapaian Perseroan selama menjalankan kegiatan usahanya:



Tahun	Kejadian
2016	Pembentukan Divisi TOD – PT Adhi Karya Persero Tbk dan Launching LRT City Bekasi – Eastern Green
2017	Launching Project LRT City Sentul dan LRT City Jatibening
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Spin off Divisi TOD menjadi Anak Perusahaan PT Adhi Karya Persero Tbk yaitu PT Adhi Commuter Properti - Launching Project LRT City Ciracas
2019	<ul style="list-style-type: none"> - Launching LRT City Bekasi – Green Avenue, Cisauk member of LRT City, LRT City MTH, LRT City Tebet - Akuisisi Perusahaan PT Mega Graha Citra Perkasa untuk dijadikan anak Perusahaan PT Adhi Commuter Properti - Mendapatkan injection dana sebesar Rp 2 Triliun
2020	<ul style="list-style-type: none"> - Launching Grand Central Bogor – member of LRT City dan Adhi City - Hand over Project LRT City MTH, LRT City Bekasi – Eastern Gree, LRT City Jatibening dan LRT City Sentul
Per Juni 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Launching Project Oase Park – member of LRT City - Penerbitan Obligasi sebesar Rp 500 Miliar

4. PERIZINAN YANG DIMILIKI PERSEROAN DAN PEMENUHAN KEWAJIBAN PELAPORAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Nomor Induk Berusaha	Lembaga <i>Online Single Submission</i> (“OSS”) (Badan Koordinasi Penanaman Modal)	8120112211905, 10 Desember 2018	-
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak	Kantor Pajak Pratama (“KPP”) Wajib Pajak Besar Empat	85.227.029.7-093.000	N/A
3.	Surat Keterangan Terdaftar	KPP Wajib Pajak Besar Empat	S-57KT/WPJ.19/KP.0403/2021 tanggal 27 Agustus 2021	N/A
4.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak	KPP Wajib Pajak Besar Empat	S-17PKP/WPJ.19/KP.0403/2021, tanggal 30 Agustus 2021	N/A
5.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	Lembaga OSS	25 Juni 2019 dan perubahan ke-6 tanggal 7 Januari 2021	selama Perseroan menjalankan usahanya sesuai SIUP
6.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata (“TDUP”) untuk lokasi usaha Jl. Iskandarsyah Raya No. 65., Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Hotel Grandhika Iskandarsyah (“TDUP Jakarta”).	Lembaga OSS	Tanggal 13 Desember 2018	N/A
<i>Catatan:</i> Mohon mengacu pada catatan di bawah tabel ini.				
7.	TDUP untuk lokasi usaha di Jl. Dr. Mansyur No. 169, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan untuk Hotel Grandhika Setiabudi Medan (“TDUP Medan”), yang telah berlaku efektif.	Lembaga OSS	Tanggal 25 Juni 2019 dan perubahan ke-5 pada tanggal 28 September 2020	N/A
8.	TDUP untuk lokasi usaha Jl. Pemuda No. 80-82, Kelurahan Kembangsari, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang untuk Hotel Grandhika Pemuda Semarang (“TDUP Semarang”).	Lembaga OSS	Tanggal 25 Juni 2019 dan perubahan ke-5 pada tanggal 28 September 2020	N/A
<i>Catatan:</i> Mohon mengacu pada catatan di bawah tabel ini.				
9.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Pemuda Semarang, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 266SUHBSUPIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 3 April 2021	2 April 2024
10.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Setiabudi Medan, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 265SUHBSUPIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 3 April 2021	2 April 2024
11	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Iskandarsyah Jakarta, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 263SUHBSUPIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 20 Maret 2021	19 Maret 2024

Catatan:

TDUP Jakarta dan TDUP Semarang belum dinyatakan berlaku secara efektif. Agar TDUP Jakarta dan TDUP Semarang dapat berlaku efektif, Perseroan wajib menyelesaikan komitmen perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.

TDUP Jakarta dan TDUP Semarang menyebutkan bahwa agar TDUP tersebut dapat berlaku efektif, Perseroan wajib melakukan:

- a. pemenuhan komitmen prasarana dasar sesuai kebutuhan usaha yaitu Izin Lokasi, Izin Lingkungan (UKL-UPL atau AMDAL) dan/atau IMB dan SLF (sebagaimana di definisikan di bawah) kepada DPMPTSP sesuai lokasi proyek;
- b. pemenuhan komitmen sesuai prasyarat izin usaha kepada Kementerian/Lembaga/DPMPTSP sesuai kewenangannya;
- c. pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak atau Pajak Daerah/Retribusi Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Perseroan memproses izin komersial atau operasional jika diprasyaratkan sesuai peraturan perundang-undangan sebelum melakukan kegiatan komersial atau operasional.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia No. 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik Sektor Pariwisata disebutkan bahwa komitmen prasarana dasar sesuai kebutuhan usaha hanya terbatas pada: (i) Izin Lokasi, (ii) Izin Lingkungan (UKL-UPL atau AMDAL) dan (iii) IMB.

Sehubungan dengan TDUP Jakarta, ADHI (selaku pemilik bangunan) saat ini sedang dalam proses memenuhi komitmen persetujuan prinsip pelampauan koefisien lantai bangunan ("KLB"), sebagaimana dibuktikan dengan tanda terima yang dikeluarkan oleh Pelayanan Terpadu Satu Pintu Jakarta, tanggal 21 Desember 2020 ("Tanda Terima PTSP 21 Desember 2020"), sehubungan dengan permohonan persetujuan prinsip pelampauan KLB dengan nomor permohonan U86XG3 agar TDUP Jakarta berlaku efektif.

Berdasarkan Surat No. 157/-076, tanggal 7 Januari 2021 tentang Penjelasan penyelesaian persyaratan lahan pengganti atas pelampauan intensitas bangunan Hotel Grandhika Iskandarsyah dari ADHI, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, ADHI wajib menyerahkan lahan pengganti yang telah disetujui oleh Gubernur dalam Rapat BKPRD, yang terhadapnya akan diterbitkan Persetujuan Prinsip Gubernur (termasuk persetujuan prinsip pemenuhan pelampauan KLB). Setelah Persetujuan Prinsip Gubernur diperoleh baru proses serah terima lahan pengganti kepada Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta dapat dilakukan. Sehubungan dengan hal di atas, (i) ADHI telah mengajukan permohonan Persetujuan Prinsip sebagaimana dibuktikan melalui Tanda Terima 21 Desember 2020. Lebih lanjut, Perseroan saat ini telah mengajukan permohonan SLF sebagaimana dibuktikan dengan Bukti Permohonan Izin No. C394/2107075BB01995E, tanggal 8 Juli 2021, sehubungan dengan Permohonan SLF dari Perseroan kepada DPMPTSP DKI Jakarta; (ii) ADHI telah menyiapkan lahan pengganti yang telah terdaftar atas nama ADHI yaitu tanah dengan (a) SHGB No. 1347/Cipedak atas nama ADHI dan (b) SHGB No. 1348/Cipedak atas nama ADHI; dan (iii) dalam rangka permohonan SLF tersebut telah dilakukan peninjauan lapangan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jakarta sebagaimana dibuktikan dengan Berita Acara Peninjauan Lapangan No. 4847/-082.74, tanggal 27 Agustus 2021 dan (iv) DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta telah melaksanakan survey pada tanggal 27 Agustus 2021. Lebih lanjut, DPMPTSP saat ini sedang sedang melakukan permohonan laporan Perhitungan Pelampauan Intensitas Bangunan Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta Selatan kepada Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta terkait Intensitas Bangunan sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Proses SLF DPMPTSP DKI Jakarta No. 6913./.1.785.52, tanggal 15 November 2021, yang dikeluarkan oleh DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta dalam rangka perolehan pernyataan efektif dari OJK. Selanjutnya, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan telah menerbitkan Persetujuan Teknis – SLF sebagaimana dibuktikan dengan Persetujuan Teknis – SLF No. 0091/1-b/PT-SLF/01/2022, atas nama ADHI sebagai pemilik bangunan. Sebagai tindak lanjut diterapkannya SLF tersebut, Perseroan telah mendaftarkan permohonan perizinan pada sistem OSS tertanggal 25 Januari 2022, yang mana berdasarkan status pada sistem OSS, permohonan perizinan tersebut masih dalam tahap verifikasi

Sehubungan dengan TDUP Semarang, saat ini ADHI (yang dikuasakan kepada Perseroan) telah menunjuk CV. Reswara Praptama sebagai Konsultan Struktur Bangunan untuk membantu ADHI selaku pemilik bangunan dalam proses Pengurusan SLF, berdasarkan Surat Perjanjian Pemborongan (Kontrak) Nomor: 09/ACP-DH/SPK/IV/2021, tertanggal 15 Juni 2021 antara Perseroan dengan CV. Reswara Praptama tentang Pekerjaan Pengurusan Sertifikasi Laik Fungsi Hotel Grandhika Pemuda Semarang. Saat ini, ADHI melalui CV. Reswara Praptama telah memohonkan perolehan SLF untuk Hotel Grandhika Pemuda Semarang, sebagaimana dibuktikan dengan surat elektronik tertanggal 30 September 2021, yang ditujukan kepada Dinas Tata Ruang Kota Semarang.

Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Arsa Diva No. 02/D-AD/11/2021, tanggal 2 November 2021 untuk TDUP Jakarta dan Surat Pernyataan Konsultan CV Reswara Praptama No. 07/SDP-SLF/RP/XI/2021, tanggal 1 November 2021 untuk TDUP Semarang, saat ini konsultan terkait sedang dalam proses pengurusan perolehan SLF untuk Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta dan Hotel Grandhika Pemuda Semarang (sebagaimana relevan) sebagai syarat pemenuhan komitmen agar TDUP Jakarta dan

TDUP Semarang tersebut menjadi efektif. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Keterangan Dalam Proses yang diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang No. 646/4908/2021, tanggal 19 November 2021 ("Surat Keterangan Dalam Proses"), yang pada intinya menyatakan bahwa pengurusan SLF sehubungan dengan TDUP Semarang saat ini sedang dalam proses melengkapi saran dan masukan dari Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Semarang pada Hotel Grandhika Pemuda Semarang pada tanggal 18 November 2021. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Keterangan Dalam Proses, ADHI sebagai pemilik bangunan diberikan waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Dalam Proses Perseroan untuk dapat memenuhi saran dan masukan sebagaimana dimaksud. Dalam hal ADHI sebagai pemilik bangunan tidak dapat memenuhi maka Surat Keterangan Dalam Proses dan permohonan SLF batal dengan sendirinya. Selanjutnya, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang telah menerbitkan telah menerbitkan SLF No: 18/SLF-Distaru/XII/2021, atas nama ADHI sebagai pemilik bangunan. Sebagai tindak lanjut diterbitkannya SLF tersebut, Perseroan telah mendaftarkan permohonan perizinan pada sistem OSS tertanggal 14 Desember 2021, yang mana berdasarkan status pada sistem OSS, permohonan perizinan tersebut masih dalam tahap verifikasi.

Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan proyek-proyek Perseroan, antara lain:

A. Proyek yang Telah Selesai Dibangun dan Dihuni

Eastern Green (LRT City Bekasi – Eastern Green)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama PT Adhi Persada Properti ("APP")	Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi	503/026/BPPT.3, tanggal 23 Februari 2015	N/A
2.	IPAL atas nama Perseroan	DPMPTSP Kota Bekasi	503/0016.PAL/DPMPTSP.PPBANG/OSS/OL.21, tanggal 26 Juli 2021	N/A
3.	Andalalin	Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Bekasi	551.1/46-BPPT/VI/2011, tanggal 9 Juni 2011	N/A
4.	IMB atas nama ADHI qq. APP	DPMPTSP Kota Bekasi	503/0476/I-B/BPPT.I/X/2012, tanggal 29 Oktober 2012	N/A
5.	IMB atas nama ADHI qq. APP	DPMPTSP Kota Bekasi	0064/I-B/DPMPTSP.PPBANG, tanggal 13 Februari 2018	N/A
6.	IMB atas nama ADHI qq. APP	DPMPTSP Kota Bekasi	503/064/ I-B/DPMPTSP.PPBANG, tanggal 16 Oktober 2019	N/A
7.	SLF atas nama ADHI qq. APP qq. Perseroan	Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bekasi	601/02/SLF/Distaru.Pemru, tanggal 30 Desember 2019	N/A
8.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/403/UPTD-WIL.II/VIII/2019, tanggal 5 Agustus 2019	N/A
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD	No. 566.4/5533/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A

No.	Izin (untuk Service)	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku	
10.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Penumpang)	Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/5531/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A
11.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Penumpang)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/5530/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A
12.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Penumpang)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/5529/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A
13.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Penumpang)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/5528/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A
14.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II	566.4/7193/UPTD-WIL.II/VIII/2020, tanggal 6 Agustus 2020	N/A

Gateway Park (LRT City Jatibening)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI dan PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP")	DPMPTSP Kota Bekasi	503/074/DPMPTSP.PPBANG, tanggal 19 Juli 2018	N/A
2.	IPAL atas nama Perseroan dan UJP	DPMPTSP Kota Bekasi	503/0015.PAL/DPMPTSP.PPBANG/OSS/OL.21, tanggal 26 Juli 2021	N/A
3.	Izin Penggunaan Air Tanah ("IPAT")	DPMPTSP Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat	546.2/8/291030e/DPMPTSP/2020, tanggal 17 Juli 2020	6 (enam) bulan sejak tanggal penerbitan IPAT
4.	Advis Teknis Lalu Lintas	Dinas Perhubungan Kota Bekasi	No. 55.1/ /Dishub, tanggal Juli 2017	5 Tahun
5.	Izin Prinsip Lokasi atas nama ADHI qq. UJP	Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	503/Kep.295-DPMPTSP, tanggal 10 Juni 2007	N/A
6.	IMB atas nama Perseroan qq. UJP	DPMPTSP Kota Bekasi	503/0529/I-B/DPMPTSP.PPBANG, tanggal 2 September 2021	2 N/A
7.	SLF atas nama ADHI qq. UJP	Dinas Tata Ruang Kota Bekasi	601/15/SLF/Distaru.Pemru, tanggal 26 Agustus 2020	N/A
8.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/6690/UPTDPK-WIL II/VII/2020, tanggal Juli 2020	N/A
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/6691/UPTDPK-WIL II/VII/2020, tanggal 24 Juli 2020	N/A
10.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/693/UPTDPK-WIL II/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020	N/A
11.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/694/UPTDPK-WIL II/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020	N/A

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
12.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/695/UPTDPK-WIL II/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020	N/A

Proyek yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni

Royal Sentul Park (LRT City Sentul)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI	Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Bogor	644.4/60/Kpts-IL/TL-DLH/2017, tanggal 17 April 2017	N/A
2.	Andalalin atas nama ADHI	Dinas Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Kabupaten Bogor	551.11/3128/DLLAJ, tanggal 28 Desember 2018	N/A
3	Izin Lokasi	Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu Kabupaten Bogor	No. 591.1/001/00129/BPMPTSP/2016, tanggal 20 Oktober 2016	N/A
4.	IMB atas nama ADHI	DPMPTSP Kabupaten Bogor	648/003.1.1/00652/DPMPTSP/2017	N/A
5.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2038/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
6.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2040/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
7	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2039/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
8	Persetujuan Teknis (setara IPAL) atas nama Perseroan.	Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor	No. 658.51/24/PT.IPAL/PPK.DLH, tanggal 19 November 2021	N/A
9.	SLF	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor	No. 647/7562.1.PB.DPKPP, tanggal 10 November 2021	N/A

Catalan:

Sehubungan dengan Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat), berdasarkan Surat Keterangan Rekomendasi PT Agung Electro Mandiri No. 104/AEM/SKR/Inspeksi-GDL/K3/XI/2021, Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) masih dalam proses pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor. Lebih lanjut telah terdapat Berita Acara Pemeriksaan dan Pengujian Jenis: Pesawat Angkat dan Angkut Lift Penumpang, tanggal 17 Desember 2020, yang dilakukan oleh PT Agung Electro Mandiri ("Berita Acara"), dan menyatakan bahwa Pesawat Angkat dan Angkut Jenis Lift Penumpang Proyek Royal Sentul Park LRT City Sentul dalam keadaan baik dan layak dioperasikan. Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan permohonan atas Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Izin / Pengesahan / Pembuatan / Peredaran / Pemakaian Pesawat Angkat dan Transportasi, tanggal 4 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Direktur Bina Norma Keselamatan Kerja dan Hygiene Perusahaan dan Kesehatan Kerja melalui Kepala Kantor Wilayah Departemen Tenaga Kerja Kota Bogor, Jawa Barat.

MTH 27 OFFICE Suites (LRT City MTH)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI	DPMPTSP Daerah Khusus Ibukota Jakarta	44/K.1a/31/-1.774.15/2018, tanggal 19 November 2018	N/A
2.	Andalalin	DPMPTSP Daerah Khusus Ibukota Jakarta	29/N.20/31.75.04.1007.01.030.K.1/1/-1.819.6/2019, tanggal 24 September 2019	N/A
3.	IPAL atas nama ADHI	DPMPTSP DKI Jakarta	4/K.9/31.75.04.1007.01.031.K1/2/-1.779.3/e/2019, tanggal 29 Mei 2019	N/A
4.	IMB Pondasi	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	10/C.37a-PONDASI/31.75.04.1007.01.030.K.1/1/-1.785.51/2019, tanggal 7 Agustus 2019	N/A
5.	IMB Definitif	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	63/C.37a/31.75.04.1007.01.030.K.1/1/-1.785.51/2019, tanggal 5 November 2019	N/A
6.	IPPR, atas nama ADHI qq. YKSDP	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	007/J.1/31/-1.711.32/2019, tanggal 22 Januari 2019	N/A
7.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Kepala Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	7224/-1.836.2, tanggal 31 Agustus 2021	N/A
8.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Kepala Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	7223/-1.836.2, tanggal 31 Agustus 2021	N/A

Catalan:

Sehubungan dengan SLF proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH), Perseroan telah mengajukan permohonan SLF untuk Proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH) kepada DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Bukti Permohonan Izin Jakevo (aplikasi perizinan online dari DPMPTSP DKI Jakarta) No. C391/21111263540D035, tanggal 12 November 2021.

B. Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan

Adhi City Sentul

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan	Lembaga OSS	8 Desember 2020	N/A
2.	Rekomendasi UKL-UPL	Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor	25 Februari 2021	N/A
3.	Andalalin	Dinas Perhubungan Kabupaten Bogor	November 2020	N/A
4.	Izin Lokasi	Lembaga OSS	25 November 2019	N/A
5.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") atau Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	DPMPTSP Kabupaten Bogor	25 November 2019	N/A

Catatan:

Sehubungan dengan IPAL Proyek Adhi City Sentul, berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Indoconsult Cipta Prestatama No. 0117/INCPTA/S-KET/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Adhi City Sentul telah dihuni.

Cisauk Point – Member of LRT City

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("DPMPTSP") Kabupaten Tangerang	660/KEP.463-DPMPTSP/2018, tanggal 21 November 2018	N/A
2.	Andalalin atas nama ADHI	Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Tangerang	551.21/20-Dishub, tanggal 6 November 2018	N/A
3.	IMB atas nama Perseroan	DPMTPSP Kabupaten Tangerang	648/859-DPMPTSP/2021, tanggal 30 Juli 2021	N/A
4.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat) atas nama PT Adhi Persada Gedung ("PT APG").	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten	560/1073-DTKT/PAA-TC/K3/IX/2020, September 2020	N/A

Catatan:

Sehubungan dengan IPAL Proyek Cisauk Point (Member of LRT City), berdasarkan Surat Keterangan dari Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang No. 660/i.813-DLHK tanggal 30 November 2021, Persetujuan Teknis sedang diproses, dan secara khusus telah melalui tahapan berikut: (i) pemeriksaan Dokumen Standar Teknis Pemanfaatan Air Limbah dan; (ii) Pembahasan Penilaian Substansi Dokumen Standar Teknis Pemanfaatan Air Limbah pada tanggal 26 November 2021 oleh Tim Teknis dari DLHK Kabupaten Tangerang, untuk Persetujuan Teknis Pembuangan Air Limbah; dan tahapan berikut: (i) Pemeriksaan Dokumen Rincian Teknis Penyimpanan Limbah B3; (ii) Verifikasi Lapangan terkait Tempat Penyimpanan Sementara Limbah B3 pada tanggal 30 November 2021 oleh Tim Verifikasi dari DLHK Kabupaten Tangerang, untuk Rincian Teknis Penyimpanan Limbah B3.

The Premier MTH (LRT City Tebet)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI qq. Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("YKSDPK")	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	644.4/60/Kpts-IL/TL-DLH/2017, tanggal 17 April 2017	N/A
2.	Izin Pengelolaan Air Limbah ("IPAL") atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	11/C.9/31/74.01.1001.04.001.K.1/1-1.779.3/2020 tentang Izin Instalasi Pengolahan Air Limbah, tertanggal 29 September 2020.	N/A
3.	Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang ("IPPR"), atas nama ADHI qq. YKSDP	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	007/J.1/31/-1.711.32/2019, tanggal 22 Januari 2019	N/A
4.	Andalalin	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	3/N.20/31.74.01.1001.04.001.K.1/1-1.819.6/2021, tanggal 25 Januari 2021	N/A
5.	Ketetapan Rencana ("KRK") Kota atas nama ADHI	DPMPTSP DKI Jakarta	32/C.23a/31/-1.711.53/2019/S, tanggal 29 Februari 2019	N/A
6.	IMB atas nama ADHI qq. YKSDPK	Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang	14/C.37b/31.74/-1.785.51/2019, tanggal 21 Januari 2019	N/A

Urban Signature (LRT City Ciracas)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	02/KA.Andl/-1.774.151, tanggal 29 Februari 2019	N/A
2.	IPAL atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	22/K.9/31.75.09.1001.02.022.R.9/1-1.779.3/2019, tanggal 28 Agustus 2019	N/A
3.	Andalalin	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	48/N.20/31.74.02.022.R.9/1-1.819.6/2019,, tanggal 20 Desember 2019	N/A
4.	IPPR atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	046/J.1/31/-1.711.32/2017, tanggal 22 November 2017	N/A
5.	KRK atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	114/C.23a/31/-1.711.53/2017/T, tanggal 18 Desember 2017	N/A
6.	IMB Pondasi atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	3/C.37a-PONDASI/31.75.09.1001.02.022.R.9/1-1.785.51/2019, tanggal 29 Mei 2019	N/A
7.	IMB Definitif atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	6/C.37a/31.75.09.1001.02.022.R.9/1-1.785.51/2020, tanggal 30 Januari 2020	N/A
8.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) atas nama PT APG	Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	1987/1836.2, tanggal 19 Februari 2021	N/A
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator) atas nama Perseroan	Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	No. 5311/18362, tanggal 11 Juni 2021	N/A

Green Avenue (LRT City Bekasi – Green Avenue)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama APP	Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi	503/026/BPPT.3, tanggal 23 Februari 2015	N/A
2.	Andalalin	Dinas Perhubungan Kabupaten Bekasi	No. 551.11/39/LALIN-DISHUB/2019, 1 Maret 201	N/A
3.	Izin Lokasi	Lembaga OSS	27 Agustus 2018	N/A
4.	IMB	DPMPTSP Kabupaten Bekasi	503/668/B/DPMPTSP, tanggal 13 November 2019	N/A

Catatan:

1. Berdasarkan Surat Perseroan kepada Project Manager Green Avenue No. 007-2/ACP-GA-SU/I/2021 kepada APG dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, untuk Green Avenue saat ini pembangunannya sedang dihentikan sementara. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) diestimasikan akan dimulai lagi pada bulan Maret tahun 2022.
2. Sehubungan dengan IPAL Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi), Perseroan telah mengajukan permohonan IPAL (Persetujuan Teknis) untuk Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, tanggal 9 November 2021.

C. Proyek Belum Dibangun

Rivia

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan	Lembaga OSS	25 Juni 2019	N/A
2.	AMDAL	Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor	556.71/08/Kpts-KL/TL/DLH/2020, tanggal 30 Juni 2020	N/A
3.	Andalalin	Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Bogor	551.11/2050/DISHUB, tanggal 4 Maret 2020	N/A
4.	Izin Lokasi	DPMPTSP Kabupaten Bogor	591.1/001.OSS/00032/DPMPTSP/2019, tanggal 4 April 2019	N/A
5.	Persetujuan Teknis	Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor	658.31/23/PT-IPAL/PPK-DLH, tanggal 19 November 2021	N/A

Catatan:

Sehubungan dengan IPAL Proyek Rivia, berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Indoconsult Cipta Prestatama No. 0116/INCIPTA/S-KET/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Rivia telah dihuni.

Oase Park – Member of LRT City

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI	DPMPTSP Kota Tangerang	658.31/39-DPMPTSP/OL/2018, tanggal 30 Oktober 2018	N/A
2.	Izin Lokasi	DPMPTSP Kota Tangerang	591/8-DPMPTSP/OL/2018, tanggal 7 Juni 2018	3 (tiga) tahun setelah penerbitan
<i>Catatan:</i> Mengingat untuk Proyek Oase Park telah diterbitkan Surat Keputusan BPN sehubungan dengan pemberian HGB di atas HPL, maka Izin Lokasi tidak perlu diperpanjang.				
3.	IMB atau PBG	DPMPTSP Kota Tangerang	548/1987-DPMPTSP/OL/2921, tanggal 4 Agustus 2021	N/A
4.	Andalalin	Kepala Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek	SK.120/HK.210/BPTJ-2019, tanggal 4 April 2019	N/A
5.	Persetujuan Teknis	Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Tangerang Selatan	660/009.01-Perstek/PPKL, tanggal 3 Desember 2021	N/A

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memenuhi kewajiban pelaporan antara lain sebagai berikut:

No.	Proyek	Pelaporan
1.	Eastern Green (LRT City Bekasi)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Eastern Green (LRT City Bekasi) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Barat berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Provinsi Jawa Barat tanggal 19 November 2021 untuk semester I tahun 2021.
2.	Gateway Park (LRT City Jatibening)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk proyek Gateway Park (LRT City Jatibening) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Bekasi berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Bekasi tanggal 21 Oktober 2021 untuk periode I tahun 2021.
3.	Royal Sentul Park (LRT City Sentul)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor tanggal 14 Juli 2021 untuk periode I tahun 2021.
4.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH) kepada Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta tanggal 4 November 2021 untuk periode Agustus – Oktober 2021.

No.	Proyek	Pelaporan
5.	Adhi City Sentul	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan UKL-UPL secara berkala untuk proyek Adhi City Sentul kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup berdasarkan Surat Perseroan No. 016/ACP/ACS/X/2021, tanggal 19 Oktober 2021, untuk periode 1 Januari 2021 – 1 Juni 2021.
6.	Cisauk Point – Member of LRT City	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan Izin Lingkungan Cisauk Point (Member of LRT City) secara berkala untuk Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) kepada Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang berdasarkan tanda terima, tanggal 30 Juli 2021, untuk semester I tahun 2021.
7.	The Premier MTH (LRT City Tebet)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek The Premier MTH (LRT City Tebet) kepada Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta tanggal 5 November 2021 untuk periode Juni – Agustus 2021.
8.	Urban Signature (LRT City Ciracas)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Urban Signature (LRT City Ciracas) kepada Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta tanggal 11 Januari 2022 untuk triwulan 4 tahun 2022.
9.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Barat berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Provinsi Jawa Barat tanggal 19 November 2021 untuk semester I tahun 2021.
10.	Oase Park (Member of LRT City)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Oase Park (Member of LRT City) kepada Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan tanggal 8 November 2021.

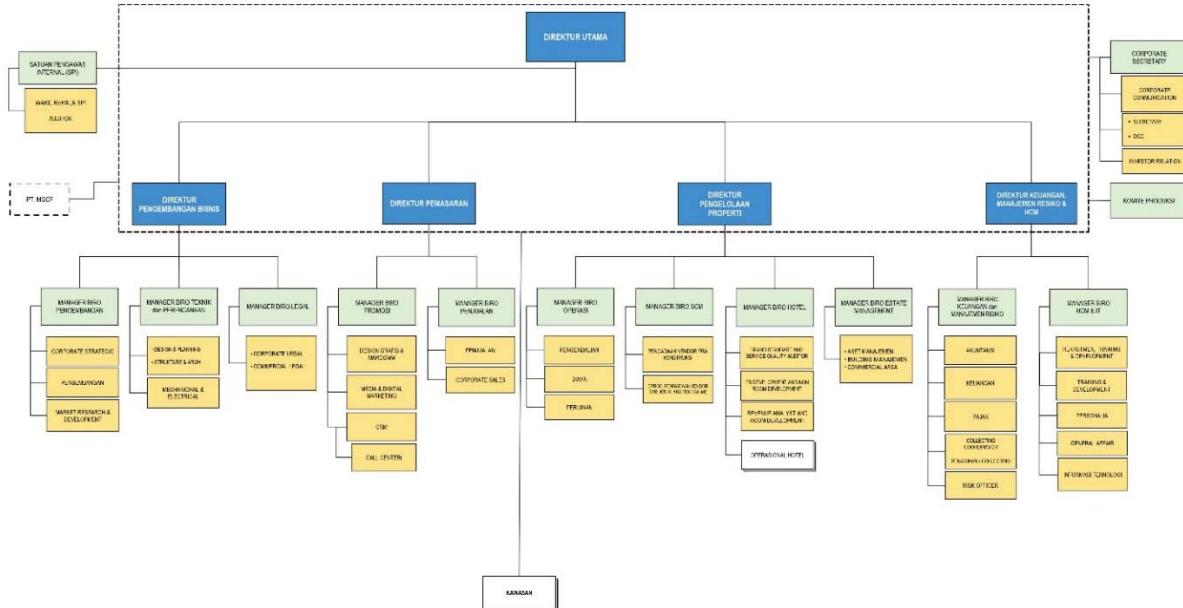
Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah memperoleh izin-izin dan telah memenuhi kewajiban pelaporan yang diperlukan untuk masing-masing proyek, kecuali untuk perizinan terkait dengan beberapa proyek Perseroan yang telah dimulai pembangunannya (sesuai dengan tahap pembangunan), yaitu:

Izin

No.	Proyek	Perizinan yang Belum Terpenuhi	Status
Proyek yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni			
1.	Royal Sentul Park (LRT City Sentul)	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat)	Berdasarkan Surat Keterangan Rekomendasi PT Agung Electro Mandiri No. 104/AEM/SKR/Inspeksi-GDL/K3/XI/2021, Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) masih dalam proses pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor.
Lebih lanjut, telah terdapat berita acara telah dilakukannya pemeriksaan terhadap lift penumpang pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul). Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan permohonan atas Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Izin/Pengesahan/Pembuatan/Peredaran/Pemakaian Pesawat Angkat dan Transportasi, tanggal 4 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Direktur Bina Norma Keselamatan Kerja dan Hygiene Perusahaan dan Kesehatan Kerja melalui Kepala Kantor Wilayah Departemen Tenaga Kerja Kota Bogor, Jawa Barat.			
2.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	SLF	Perseroan telah mengajukan permohonan SLF untuk Proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH) kepada DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Bukti Permohonan Izin Jakevo (Aplikasi Perizinan Online DPMPTSP DKI Jakarta), tanggal 12 November 2021.
Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan			
3.	Cisauk Point - Member of LRT City	IPAL atau Persetujuan Teknis	Perseroan telah mengajukan permohonan IPAL (Persetujuan Teknis) untuk Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) kepada Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang, tanggal 16 November 2021.
4.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	IPAL atau Persetujuan Teknis	Perseroan telah mengajukan permohonan IPAL (Persetujuan Teknis) untuk Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi, tanggal 9 November 2021.

5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Sampai saat prospektus ini diterbitkan, struktur organisasi Perseroan adalah sebagai berikut:



6. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Akta Pendirian jo. Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Perseroan No. 6, tanggal 11 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0011653, tanggal 9 Januari 2019 (**"Akta No. 6/2018"**). jis. (i) Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Rosida 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/Okttober 2020"**), (ii) 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"**), (iii) 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 Juli 2021 (**"Akta No. 08/2021"**), dan (iv) Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 197, tanggal 25 November 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.01.03-0477676, tanggal 25 November 2021 (**"Akta No. 197/2021"**), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Berdasarkan Akta No. 6/2018 jis. (i) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 19, tanggal 6 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0104718.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 13 Desember 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan

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

Direksi

Direktur Utama	:	Rizkan Firman
Direktur Pengembangan Bisnis	:	Rozi Sparta
Direktur Pemasaran	:	Indra Syahruzza
Direktur Pengelolaan Properti	:	Hanif Setyo Nugroho
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, <i>dan Human Capital</i>	:	Mochamad Yusuf

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (i) Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (“**Menteri BUMN**”) No. PER-03/MBU/2012, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN No. PER-04/MBU/06/2020 tentang Pedoman Pengangkatan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Anak Perusahaan Badan Usaha Milik Negara dan (ii) Peraturan OJK No. 33/2014, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 11 Februari 2022.

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

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

DEWAN KOMISARIS



Pundjung Setya Brata,

Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 55 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam Bidang Teknik Sipil dari Universitas Diponogoro Semarang pada tahun 1990 dan Master dalam Bidang Manajemen Strategik dari Prasetya Mulya Business School pada tahun 2015. Menjabat sebagai Direktur Operasi 2 PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2018. Sebelumnya beliau merupakan Direktur Operasi III Perseroan pada tahun 2016-2018. pada tahun 2014-2016 menjabat sebagai Direktur V dan pada tahun 2013-2014 menjabat sebagai Kepala Divisi Kerja Sama Bisnis.

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2022.



A. A. G. Agung Dharmawan ,

Komisaris

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 50 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi dan Studi Pembangunan dari Universitas Gadjah Mada pada tahun 1995 dan Master dalam bidang Manajemen dari Universitas Gadjah Mada pada tahun 1997.

Menjabat sebagai Direktur Keuangan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2020. Sebelumnya beliau menjalankan karirnya di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Dengan berbagai jabatan. Pada tahun 2019-2020 sebagai SEVP Remedial & Recovery, tahun 2017-2019 sebagai Pemimpin Divisi BUMN & Institusi Pemerintah, dan di tahun yang sama (2017) beliau sempat menjabat sebagai Pemimpin Divisi Bisnis Korporasi & Multinational Company 1.

Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.



Tjatur Waskito Putro,
Komisaris

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 57 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Hukum dari Universitas Jember pada tahun 1988. Menjabat sebagai Direktur General Manager Dept. Legal sejak tahun 2016. Sebelumnya beliau merupakan Kepala Divisi Legal & Contract Review pada tahun 2012 - 2016. pada tahun 2011-2012 menjabat sebagai Manajer Hukum dan pada tahun 2010-2011 menjabat sebagai Legal Manager serta pada tahun 1990 – 2010 menjabat berbagai posisi di PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2022.



Amrozi Hamidi,
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 51 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Sipil dari Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya pada tahun 1994 dan Master dalam bidang Strategi & Inovasi dari Universitas Prasetya Mulya pada tahun 2019. Menjabat sebagai Direktur Perencanaan Strategis dan Pengembangan Usaha di PT Kereta Api Indonesia pada tahun 2019-2020, menjabat sebagai Direktur utama di PT Adhi Commuter Properti pada tahun 2018-2019, menjabat sebagai Kepala Divisi Properti TOD dan General Manager Dept. TOD & Hotel pada tahun 2015-2018, pada tahun 2014-2015 menjabat sebagai Direktur Utama di PT Adhi Persada Realty, pada tahun 2013-2014 menjabat sebagai Direktur Operasi di PT Adhi Persada Gedung , Corporate Secretary di PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2011-2013, menjabat sebagai Manager Pengembangan Div. HRC, Kepala Proyek Pembangunan Gedung ALC, General Adhi Learning Center Div. HRC, General Manager Property.

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.



Muhammad Isnaini,
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 51 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dari Universitas Diponegoro pada tahun 1996. Menjabat sebagai Komisaris di PT Prismissima pada tahun 2016-2021, menjabat sebagai Office Manager di PT Solo Agro Lestari dan Kontributor Lepas Portal Indonesia Kreatif.co (portal milik kementerian Pariwisata – Menteri Marie Elka Pangestu) pada tahun 2010-2012, menjabat sebagai Wartawan Majalah CSR Stakeholder di CSR Stakeholder pada tahun 2009-2010, menjabat sebagai Manager Promosi Harian Joglosemar di PT Joglosemar Prima Media pada tahun 2007-2009, Menjabat sebagai wartawan Harian solopos, Staf Solopos di PT Aksara Solopos pada tahun 2000-2007.

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.

DIREKSI



Rizkan Firman,

Direktur Utama

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 51 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Arsitektur dari Universitas Diponegoro tahun 1994. Menjabat sebagai Direktur Utama 2020-sekarang. Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Direktur Utama PT Jakarta River City sejak 2016 – 2020, beliau juga sebelumnya berkariir di PT Wijaya karya dan Wika Realty sejak 1996 – 2018 dengan beberapa jabatan seperti, Manajer Pemasaran sejak tahun 2014-2018, Manajer Operasi dan Property sejak tahun 2012-2014, PS Kepala Bagian Pengembangan dan Pemasaran Property sejak tahun 2012-2014, Ps Ka Bagian Maintenance dan Operasional Property sejak tahun 2011-2012, Manajer Property sejak tahun 2011-2012, Manajer Unit Property II sejak tahun 2006-2011, Manajer Penjualan Jaminan Hutang PT Pesona Banten Persada pada Proyek Pasar Rau Serang sejak tahun 2005-2006, Ketua Tim Penjualan Jaminan Hutang Proyek Pasar Rau pada tahun 2005, Anggota Tim Pengembangan Tanah Sawangan pada tahun 2005, Kepala Seksi Operasi Unit II sejak tahun 2003-2005, PS. Kepala Seksi P.E.P. Unit II sejak tahun 2003-2004, PS. Ka Seksi Pemasaran Kintamani sejak tahun 2002-2004, Ka Seksi Pemasaran Kampoeng Ubud pada tahun 2002, Ka Seksi Pemasaran Realty II PT Wijaya Karya Realty sejak tahun 2000-2001, Ka Seksi Pemasaran Realty II Divisi Realty & Property sejak tahun 1999-2000, Staf Seksi Pemasaran Realty II - Kawasan Tamansari Pesona Bali Tangerang Divisi Realty dan Property pada tahun 1999.

Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.



Indra Syahruza,

Direktur

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 52 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Sipil dari ISTN Jakarta tahun 1993. Menjabat sebagai Direktur Pemasaran Sejak tahun 2020-sekarang sebelumnya beliau menjabat sebagai Pelaksana Tugas Direktur Utama sejak tahun 2019-2020. Pada tahun 2018-2019 menjabat sebagai Direktur Operasi dan Direktur Utama PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2016, Direktur Estimating dan Engineering PT Adhi Persada Gedung sejak tahun 2014-2016, Direktur Produksi PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Operasional PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Engineering PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Operasional PT Adhi Karya (Persero) tbk. sejak tahun 2012-2014, Project Manager – DK 1PT Adhi Karya (Persero) Tbk. sejak tahun 2005-2012, Project Production Manager Sudirman Mansion sejak tahun 2004-2005, Project Production Manager- udirman Plaza (2003-2004), Manager Produksi dan Engineering di PP-TAISEI Indonesia Construction sejak tahun 1993-2003.

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2022.

**Mochamad Yusuf ,***Direktur*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 40 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Akuntansi dari Universitas Diponegoro tahun 2003. Menjabat sebagai Direktur Keungan, Manajemen Risiko & SDM sejak tahun 2020-sekarang, menjabat sebagai Direktur Keuangan, SDM & Umum Sejak tahun 2018 - 2020, Manajer Biro Keuangan Departemen TOD & Hotel sejak tahun 2017-2018, Manajer Biro Keuangan Departemen TOD sejak tahun 2016-2017, Manajer Keuangan Divisi Properti TOD 1 sejak tahun 2015-2016, Manager Keuangan PT Adhi Persada Realti sejak tahun 2013-2015, Akuntansi dan Project Finance Manajer PT Adhicon Persada sejak tahun 2009-2013, Kepala Bagian Akuntansi dan Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia sejak tahun 2007-2009, MT s.d SPV Akuntansi & Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia sejak tahun 2004-2007.

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2022.

**Rozi Sparta ,***Direktur*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 35 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Perencanaan Wilayah & Kota dari Institut Teknologi Bandung tahun 2008 dan Master dalam bidang MM Strategic Innovative dari Prasetya Mulya pada tahun 2019. Menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis sejak tahun 2019-sekarang, Manager Pengembangan & Resiko sejak tahun 2018-2019, Kepala Divisi TOD II Departemen TOD & Hotel PT Adhi Karya (Persero), Tbk pada tahun 2018, Pjs Kepala Divisi TOD II Departemen TOD& Hotel PT Adhi Karya (Persero), Tbk sejak tahun 2016-2018, Manager Pengembangan PT Adhi Persada Properti sejak tahun 2014-2016, Pjs Manager Penjualan Grand Dhika City Bekasi PT Adhi Persada Properti pada tahun 2014, Pjs Kepala Divisi Pengembangan PT Adhi Persada Properti sejak tahun 2013-2014, Pjs Manager Pengendalian PT Adhi Persada Properti pada tahun 2013.

Masa Jabatan sejak tahun 2019 hingga tahun 2024.

**Hanif Setyo Nugroho ,***Direktur*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 43 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Sipil dari Institut Teknologi Sepuluh Nopember tahun 2003. Menjabat sebagai Direktur Pengelolaan Properti sejak tahun 2020-sekarang. Direktur Pengelolaan Properti dan Pemasaran sejak tahun 2019-2020, Manager Produksi & Pengendalian sejak tahun 2018-2019, Manager Produksi & Pengendalian Divisi II Departemen TOD sejak tahun 2016-2018, Project Manager BKP Sunter Jakarta. PT Adhi Persada Gedung sejak tahun 2014-2016, Project Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2013-2014, Deputy Project Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2011-2013, Project Engineering Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2009-2011, Project Engineering Manager Kantor Kementerian Keuangan RI, Gedung Juanda 2, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2007-2009, Project Engineering Manager Kantor Kementerian Keuangan RI, Gedung Juanda 1, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2005-2007, Project Procurement Kantor Kementerian Keuangan, Gedung Juanda 1, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2004-2005.

Masa Jabatan sejak tahun 2019 hingga tahun 2024.

Tugas Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan, untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

Frekuensi Rapat Dewan Komisaris dan Tingkat Kehadiran

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, pada tahun 2021, Dewan Komisaris Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 4 kali, dengan tingkat kehadiran sebagai berikut:

Nama	Rapat Gabungan Dewan Komisaris dan Direksi		
	Jumlah Rapat	Kehadiran	Presentase
Pundung Setya Brata	4 kali	4 kali	100%
A.A.G. Agung Dharmawan*	4 kali	4 kali	100%
Tjatur Waskito Putro	4 kali	4 kali	100%
Amrozi Hamidi**	2 kali	2 kali	100%
Muhammad Isnaini**	2 kali	2 kali	100%

*menjabat menjadi komisaris sejak tanggal 05 Oktober 2020

**menjabat menjadi komisaris independen sejak tanggal 04 Maret 2021

DIREKSI

Tugas dan Kewenangan Direksi

Direksi bertugas menjalankan segala Tindakan yang berkaitan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan/atau Keputusan RUPS.

Berikut ini adalah ruang lingkup pekerjaan dan tanggung jawab dari anggota Direksi Perseroan:

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
Rizkan Firman	Direktur Utama	<ul style="list-style-type: none"> - Meningkatkan efisiensi dan efektifitas Perseroan - meningkatkan daya saing Perseroan - Menetapkan Visi, misi dan rencana strategi Perseroan - Menetapkan Kebijakan untuk kepentingan Perseroan - Menetapkan Peraturan Perusahaan ("PP") - Menetapkan pegawai dalam susunan organisasi Perseroan - Menugaskan Pegawai Perseroan - Mengelola Manajemen Risiko - Menjalankan Kebijakan yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris dan RUPS - Mengusulkan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) dan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) kepada Komisaris dan Pemegang Saham guna mendapatkan Pengesahan. - Memelihara, menjaga dan meningkatkan kondisi Perusahaan yang sehat, sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) - Membuat Laporan Pertanggungjawaban Kinerja Perseroan kepada Komisaris dan Pemegang Saham yang dilaporkan setiap Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) - Mengusulkan Penambahan bidang Usaha Perseroan - Menetapkan penerapan system manajemen mutu, kebijakan mutu, <i>quality objective</i> perusahaan dan Tata Kelola Perusahaan yang baik.

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
Indra Syahruza	Direktur Pemasaran	<ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan Perencanaan dan Pengendalian Target Penjualan Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi terkait Marketing Plan, Market Research, Market Communication dan Digital Marketing - Menetapkan Rencana Strategi terkait Investor/Customer Relation, Kredit Konsumen dan administrasi Sales - Menetapkan Rencana Strategi Manajemen Risiko di bidang Pemasaran dan Penjualan
Mochamad Yusuf	Direktur Keuangan, Manajemen Risiko & Human Capital	<ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan Rencana dan Pengendalian Keuangan Perseroan, termasuk didalamnya optimalisasi Pengelolaan dan Pendayagunaan Sumber Daya Keuangan - Menetapkan Strategi dalam Pengelolaan Akuntansi, Biaya dan Perpajakan termasuk didalamnya strategi didalamnya terkait dengan pengendalian dalam rangka penyelenggaraan pembukuan Perseroan sesuai dengan PSAK yang berlaku - Menetapkan Rencana Strategi dan Pola Perencanaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM), termasuk didalamnya mengenai <i>man power planning</i>, pembinaan kompetensi dan hubungan industrial - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan dalam kegiatan pengembangan Kesisteman & IT - Membina kegiatan non Structural dan kegiatan umum di Perseroan - Mengkoordinasikan Penyusunan RKAP dan RJPP Perseroan - Mengusulkan Promosi Jabatan untuk pegawai Perseroan dan serta sanksi untuk pegawai perseroan - Menetapkan rencana strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Keuangan, SDM & IT
Hanif Setyo Nugroho	Direktur Pengelolaan Properti	<ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan untuk kerja di bidang Properti yaitu Hotel, Office, Mall, Apartemen dan Perumahan - Menetapkan Strategi dan Pengelolaan proses Produksi termasuk pengadaan barang dan jasa, biaya, waktu, kualitas, mutu dan QHSE utnuk mencapai sasaran Perseroan yang sudah ditetapkan - Menetapkan Perencanaan dan Pengendalian hasil usaha tingkat konsolidasi Kawasan/proyek, Perusahaan Anak dan proyek Kerjasama Operasi (KSO) - Melakukan evaluasi kinerja terhadap RKAP dan prognosanya, memberikan rekomendasi terkait dengan rencana atas hasil monitoring dan evaluasi Kawasan/Proyek, Perusahaan Anak dan proyek KSO - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Pengendalian, Produksi, QHSE, Kesisteman dan SCM
Roz Sparta	Direktur Pengembangan Bisnis	<ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan <i>corporate planning</i>, RJPP, RKAP, <i>business plan</i> dan <i>design</i> - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan unit kerja di bidang Pengembangan Usaha, mencakup pengembangan (penadaan lahan, penyiapan proyek baru, <i>feasibility study</i>, <i>market study</i> dan <i>business plan</i>) - Mengkoordinasikan Penyusunan RKAP dan RJPP Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi Pengembangan Asset Real Estate yang sudah dimiliki Perseroan

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
		<ul style="list-style-type: none"> - Mengkoordinasikan Pelaksanaan Aksi Korporasi Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku - Memberikan Rekomendasi terkait dengan penyelesaian-penyelesaian hukum yang berhubungan langsung dengan Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Pengembangan, Legal dan Perencanaan.

Nama	Rapat Direksi		
	Jumlah Rapat	Kehadiran	Presentase
Rizkan Firman	15	15	100%
Indra Syahruza	15	15	100%
Mochamad Yusuf	15	15	100%
Rozi Sparta	15	15	100%
Hanif Setyo Nugroho	15	15	100%

Program Pelatihan Untuk Anggota Direksi

Berikut merupakan program pelatihan yang telah dijalankan dan dilakukan oleh anggota Direksi selama 3 tahun terakhir:

No	Tahun	Nama Pelatihan	Jumlah Direksi yang Mengikuti	Direksi yang Mengikuti
1	2018	Pelatihan Teknik Komunikasi dan Presentasi	3	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
2	2018	Pelatihan Sistem Rumah Susun	3	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
3	2018	S2 Strategic Innovation	2	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis
4	2018	Pelatihan Finance Management	1	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pengelolaan Properti
5	2018	Pelatihan Strategy Marketing	1	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pengelolaan Properti
6	2019	Pelatihan dan sertifikasi Coaching	4	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pemasaran • Direktur Pengelolaan Properti
7	2019	Workshop BUMN dan Anak Usaha BUMN	2	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis
8	2019	Pelatihan Manajemen Risiko	3	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
9	2019	Pelatihan Competency Enhancement	2	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis
10	2019	Pelatihan MBTI	1	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pemasaran
11	2019	Pelatihan IPO	1	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pengelolaan Properti
12	2019	Pelatihan Digital Construction BIM	1	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Pengelolaan Properti
13	2020	Pelatihan Mini MBA in Property	3	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengelolaan Properti

No	Tahun	Nama Pelatihan	Jumlah Direksi yang Mengikuti	Direksi yang Mengikuti
14	2020	OMNI "Strategic marketing Plan That Works"	1	• Direktur Pengelolaan Properti
15	2020	Executive Education Program (EEP): Science & Art of Sales Management	1	• Direktur Pengelolaan Properti
16	2020	Executive Education Program (EEP): The New Major Marketing & Finance Integration	1	• Direktur Pengelolaan Properti
17	2020	Pedoman Penyusunan SOP Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah	1	• Direktur Pengelolaan Properti
18	2020	Workshop How to be Effective Evaluator	2	• Direktur Pengelolaan Properti • Direktur Pengembangan Bisnis

REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Untuk periode yang berakhir pada 31 Juni 2021 Jumlah Remunerasi yang diterima oleh dewan komisaris dan Direksi adalah sebesar Rp. 3.084.098.563 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris adalah masing-masing sebesar Rp5.171.528.781,- Rp3.757.256.060,- dan Rp840.021.791, Dasar penetapan besarnya remunerasi Dewan Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan melalui mekanisme RUPS dimana wewenang tersebut dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

Tidak ada kompensasi dan imbalan lain yang diberikan kepada anggota Direksi atau Dewan Komisaris atas kehadirannya di rapat Direksi atau Dewan Komisaris.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir bagi Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen dan Direksi.

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Perseroan telah memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik sebagaimana telah diatur oleh OJK dan BEI. Sesuai dengan penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik, Perseroan telah memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Pencatatan Bursa Efek dan Peraturan OJK No. 33/2014 dengan menunjuk Komisaris Independen, Direktur Tidak Terafiliasi dan Sekretaris Perusahaan untuk menyampaikan informasi atau data yang dibutuhkan oleh pemegang saham investor maupun regulator.

Dewan Komisaris, Direksi dan seluruh karyawan Perseroan telah berkomitmen untuk menjunjung tinggi dan melaksanakan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Komitmen yang tinggi dalam melaksanakan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik di setiap kegiatan usaha Perseroan, mutlak diperlukan dalam upaya membangun organisasi kompetitif dengan mutu sumber daya manusia yang handal. Untuk mewujudkan komitmen tersebut, Perseroan secara terus-menerus berupaya melakukan perbaikan serta penyempurnaan terhadap penerapan tata kelola perusahaan yang baik dengan membuat kebijakan-kebijakan internal Perseroan yang selaras dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

KOMITE AUDIT

Struktur Komite Audit

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015, Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 112-8/12/DEKOM/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 perihal Pengangkatan Ketua Komite Audit PT Adhi Commuter Properti Tbk, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Muhammad Isnaini
Anggota	:	Sukma Hadi
Anggota	:	Lukman Ibrahim

Masa tugas Komite Audit yang bukan merupakan anggota Dewan Komisaris/Dewan Pengawas Perseroan paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 2 (dua) tahun dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris/Dewan Pengawas Perseroan untuk menghentikannya sewaktu-waktu.

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Ketua Komite Audit Perseroan:

Nama	:	Muhammad Isnaini
Usia	:	51 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Komisaris Independen
Riwayat Pendidikan	:	Sarjana (S1) Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro
Masa Jabatan	:	2021 s.d 2026

Berikut ini adalah riwayat singkat Anggota Komite Audit Perseroan:

Nama	:	Sukma Hadi
Usia	:	39 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	Sarjana (S1) Ekonomi, STIE Ahmad Dahlan, Jakarta Diploma I Spesialis Kebendaharaan Negara
Masa Jabatan	:	2021 s.d 2026

Nama	:	Lukman Ibrahim
Usia	:	65 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	Sarjana (S1) Ekonomi, UMJ Diploma Tiga, UMJ
Masa Jabatan	:	2021 s.d 2026

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

1. Membantu Dewan Komisaris/Dewan Pengawas untuk memastikan efektivitas sistem pengendalian internal dan efektivitas pelaksanaan tugas auditor eksternal dan Satuan Pengawasan Intern;
2. Menilai pelaksanaan kegiatan serta hasil audit yang dilaksanakan oleh auditor eksternal dan Satuan Pengawasan Intern;
3. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
4. Melakukan penelaahan atas ketaatian terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
5. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akutan atas jasa yang diberikannya;
6. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akutan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;
7. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
8. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
9. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan dan menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.

Berdasarkan Pasal 13 POJK No. 55/2015, komite audit menyelenggarakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Komite audit Perseroan telah memenuhi kewajiban rapat sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/2015 dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal	Kehadiran	Topik
7 April 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit 	<ul style="list-style-type: none"> - Rencana kerja tahun 2021 - Mekanisme kerja komite audit - Perencanaan rapat rutin komite audit
31 Juli 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit 	<ul style="list-style-type: none"> - Kinerja keuangan sampai dengan Triwulan II 2021 - Pelaksanaan MSOP dan ESOP

KOMITE NOMINASI & REMUNERASI

Struktur Komite Nominasi & Remunerasi

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 112-8/13/DEKOM/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 perihal Pengangkatan Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi PT Adhi Commuter Properti Tbk, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Amrozi Hamidi
Sekretaris	:	Sigit Arianto
Anggota	:	Kurnia Turrahmi

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Ketua dan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan:

Nama	:	Amrozi Hamidi
Usia	:	51 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Komisaris Independen
Riwayat Pendidikan	:	Magister (S2) Strategi dan Inovasi, Prasetya Mulya
Masa Jabatan	:	Sarjana (S1) Teknik Sipil, Universitas Teknologi Sepuluh Nopember 2021 s.d 2026

Nama : Kurnia Turrahmi
 Usia : 45 Tahun
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Penunjukan : Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
 Jabatan Lain : Tidak ada
 Riwayat Pendidikan : S2 Hukum, Universitas Gadjah Mada
 S1 Matematika, Universitas Sriwijaya Palembang
 Masa Jabatan : 2021 s.d 2026

Nama : Sigit Arianto
 Usia : 52 Tahun
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Penunjukan : Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
 Jabatan Lain : Manajer Biro SDM, Manajemen Risiko & Umum
 Riwayat Pendidikan : S1 Hukum
 Masa Jabatan : 2021 s.d 2026

Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

a. Terkait dengan fungsi Nominasi:

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai; (a) Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; (b) Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi; (c) Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan Penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS;
5. Menyediakan *talent pool* berupa data dan profil calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

b. Terkait dengan fungsi Remunerasi:

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur remunerasi; Kebijakan atas Remunerasi; dan Besaran atas Remunerasi.
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan Penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/anggota Dewan Komisaris.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) POJK No. 34/2014, rapat komite nominasi dan remunerasi diselenggarakan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Komite nominasi dan remunerasi Perseroan telah memenuhi kewajiban rapat sebagaimana diatur dalam POJK No. 34/2014 dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal	Kehadiran	Topik
6 April 2021	- Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi - Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi	- Program Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi Membuat audit charter dan pemaparan hak dan kewajiban Komite Nominasi dan Remunerasi
21 April 2021	- Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi - Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi	- Tindak lanjut atas usulan gaji/honorarium direksi dan Komite - Rekomendasi perubahan struktur organisasi ACP
26 April 2021	- Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi - Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi	- Review rekomendasi usulan/honorarium direksi dan komite - Review atas usulan struktur organisasi Perseroan
22 Juni 2021	- Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi - Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi	- tindak lanjut audit charter

Tanggal	Kehadiran	Topik
20 Agustus 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi - Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi 	<ul style="list-style-type: none"> - tindak lanjut audit charter - program kerja Komite Nominasi dan Remunerasi dan pelaporan Komite Nominasi dan Remunerasi - pembahasan kebutuhan SDM

UNIT AUDIT INTERNAL

Pada tanggal Prospektus diterbitkan, Perseroan telah memiliki piagam Audit Internal sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Peraturan OJK No.56/2015, dengan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/ACP-SK/III/2020 tertanggal 18 Maret 2020 dan Surat Keputusan Direksi No. 006/ACP-SK/III/2020 tertanggal 18 Maret 2020 yang ditandatangani oleh Direksi Perseroan sebagaimana telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-3/01/SKD/I/2021, tanggal 8 Januari 2021, tentang Penunjukan Penanggung Jawab Audit Internal dan Audit Charter – Internal Audit Perseroan, dan telah menunjuk dan mengangkat Sdr. Saryo selaku Ketua Internal Audit berdasarkan Penunjukan No. 112-3/27/SKD/XII/2020 tertanggal 28 Desember 2020.

Nama	:	Saryo
Usia	:	56 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan No: 112-3/27/SKD/XII/2020
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	S1 – Sarjana Teknik Sipil, Universitas Diponogoro
Masa Jabatan	:	02 Juli 2018 s.d sekarang

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Wakil Ketua Unit Audit Internal Perseroan:

Nama	:	R. Setyo Budisantoso
Usia	:	54 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan No. 11-2/070A/V/2021
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	S1 Teknik Sipil Universitas Gajah Mada
Masa Jabatan	:	02 Juni 2021 - sekarang

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Anggota Unit Audit Internal Perseroan:

Nama	:	Rasiman
Usia	:	41 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan No. 113-2/014/I/2019
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	S2 – STIMA IMMI
Masa Jabatan	:	17 Januari 2019 s.d. sekarang

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

1. Membantu Dewan Komisaris, Direksi, dan/atau Komite Audit dalam menerapkan Tata Kelola Perusahaan yang Baik;
2. Menyusun dan melaksanakan rencana kerja Audit Internal tahunan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas pelaksanaan pengendalian internal dan sistem Manajemen Risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
4. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama, Dewan komisaris, dan/atau Komite Audit;
5. Mengawasi, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut (*corrective action*) yang telah disarankan;
6. Bersama Komite Audit bekerja sama dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Komite Audit; dan
7. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang sedang diaudit pada semua tingkat manajemen.

SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)

Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat No. 112-3/07A/SKD/VI/2021 tanggal 01 Juni 2021. Pengangkatan Sekretaris Perusahaan tersebut telah dilakukan berdasarkan Peraturan OJK No. 35/2015. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab dalam melakukan monitor terhadap perkembangan yang terjadi di Pasar Modal dan memberikan informasi penting yang berkaitan dengan keuangan dan kinerja Perseroan kepada publik. Sekretaris Perusahaan juga memberikan saran kepada Direksi untuk mematuhi peraturan Pasar Modal dan menjadi penghubung antara Perseroan dengan pihak-pihak di luar Perseroan, seperti pemegang saham, institusi pasar modal, bursa efek, media dan pihak lain yang terkait.

Berikut ini adalah informasi tentang Sekretaris Perusahaan:

Nama	:	Rakhmat Adi Sampurno
Nomor telepon	:	082113180127
Faksimili	:	+62-21 228 220 81
E-mail	:	corsec@acp.id
Alamat	:	Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas Jakarta Timur
Riwayat Pendidikan	:	Magister (S2) , Magister Manajemen (Universitas Indonesia) Sarjana (S1), Teknik Sipil (Universitas Indonesia)
Dasar Pengangkatan	:	Surat Keputusan Direksi Nomor : 113-2/062/V/2021
Masa Jabatan	:	01 Juni 2021 s.d sekarang
Pengalaman Kerja	:	

No	Jabatan	Nama Perusahaan	Masa Jabatan
1	Corporate Secretary	PT Adhi Commuter Properti Tbk	2021 – sekarang
2	General Manager	Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta - PT Adhi Commuter Properti Tbk	2018 – 2021
3	General Manager	Hotel Grandhika Pemuda Semarang - PT Adhi Commuter Properti Tbk	2017 – 2018
4	Corporate Sales Manager	PT Adhi Karya (Persero) Tbk – Divisi Hotel	2016 – 2017
5	Executive Assistant Manager	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2015 – 2016
6	Project Engineering Manager	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2010 – 2015
7	Staf Engineering Manager	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2007 – 2010
8	Credit Analyst	PT Surya Artha Nusantara Finance	2006 – 2007
9	Staf Biro Engineering	PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	2006 – 2006

Fungsi utama Sekretaris Perusahaan adalah membantu Direksi melalui beberapa kegiatan seperti:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi;
 - Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs *web* perusahaan,
 - Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu,
 - Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham,
 - Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan dan pemangku kepentingan lainnya.

Dalam melaksanakan tugas sehari-hari bertanggung jawab penuh dan langsung kepada Direksi.

Pelatihan yang telah dijalani oleh Sekretaris Perusahaan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan untuk meningkatkan kompetensi dalam menjalankan pekerjaannya adalah sebagai berikut:

- Pelatihan Manajemen Risiko
- Pelatihan Coaching for Manager
- Pelatihan Pengenai IPO (*Initial Public Offering*)

7. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)

Komposisi Karyawan

Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki 180 karyawan hingga 30 Juni 2021. Tabel berikut menunjukkan uraian dan perkembangan komposisi karyawan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, dan 2018:

PERSEROAN

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
KANTOR PUSAT				
Direksi & GM	6	6	5	4
Corporate Secretary	5	6	4	4
Satuan Pengawas Internal	2	2	2	1
Komite Produksi / QHSE	4	3	2	2
Biro Penjualan & Promosi	10	11	10	7
Biro SDM & IT	7	7	8	6
Biro Supply Chain Management	4	5	5	5
Biro Legal	4	4	4	2
Biro Teknik & Perencanaan	5	9	8	7
Biro Pengembangan	5	9	12	7
Biro Operasi / Pengendalian	7	7	8	5
Biro Keuangan & Manajemen Resiko	10	10	7	5
Biro Hotel	27	30	26	25
KAWASAN				
Project Director	6	8	8	7
Finance	11	11	11	14
OR & Teknik	42	37	34	29
Marketing	15	9	10	10
Jumlah	170	174	164	140

Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Tetap	112	99	67	90
Tidak Tetap	58	75	97	50
Jumlah	170	174	164	140

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Jabatan

Keterangan	31 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
DIR	4	4	3	3
GM	-	1	-	-
K.DIV	0	0	1	1
M. BIRO	13	13	12	12
PM-SPC	10	9	10	10
SPC	3	3	2	4
SENIOR STAFF	4	5	2	3
L2P	21	13	11	16
L3P	36	30	14	27
STAFF	21	21	12	14
TIDAK TETAP				
DIRUT	1	1	-	-
DIR	0	-	-	-
M. BIRO	1	1	1	1
M.BD	0	3	2	2
PM-SPC	2	1	4	5
SPC	4	3	3	3
SENIOR STAFF	6	5	2	2
L2P	17	11	9	9
L3P	6	14	13	14
STAFF	21	36	63	14
Jumlah	170	174	164	140

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
Pasca Sarjana	16	11	11	8
Strata 1	94	86	54	80
Diploma 4	-	-	-	-
Diploma 3	2	2	2	2
Diploma 1	-	-	-	-
SMA dan sederajat	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
Pasca Sarjana	5	9	9	9

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Strata 1	41	52	74	27
Diploma 4	2	2	2	2
Diploma 3	8	8	8	8
Diploma 1	1	1	1	1
SMA dan sederajat	1	3	3	3
Jumlah	170	174	164	140

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Kelompok Usia

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
20 s/d 31 tahun	71	59	30	30
31 s/d 40 tahun	11	10	11	11
41 s/d 50 tahun	20	20	21	21
Diatas 50 tahun	10	10	5	5
TIDAK TETAP				
20 s/d 31 tahun	30	54	79	59
31 s/d 40 tahun	16	12	12	12
41 s/d 50 tahun	9	8	5	5
Diatas 50 tahun	3	1	1	1
Jumlah	170	174	164	140

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Direktur Utama	1	1	1	1
Direktur	4	4	3	2
General Manager	-	1	1	1
Manager Biro	15	14	12	12
M.BD	3	3	2	-
PM SPC	10	10	14	15
Jumlah	33	33	33	31

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
JAKARTA	58	49	30	62
BOGOR	27	25	20	25
BEKASI	18	16	9	-
TANGERANG	2	2	2	2
SEMARANG	3	3	3	-
MEDAN	4	4	3	1

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TIDAK TETAP				
JAKARTA	34	47	63	25
BOGOR	10	12	15	9
BEKASI	8	10	10	8
TANGERANG	2	2	5	4
SEMARANG	3	3	3	1
MEDAN	1	1	1	3
Jumlah	170	174	164	140

PERUSAHAAN ANAK – PT MEGA GRAHA CITRA PERKASA

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Project Director	1	1	1	-
Finance	3	3	2	-
OR & Teknik	5	6	4	-
Marketing	2	1	1	-
Jumlah	11	11	10	-

Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

Keterangan	31 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Tetap	10	9	7	-
Tidak Tetap	1	2	3	-
Jumlah	11	11	10	-

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Jabatan

Keterangan	31 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
DIRUT	-	-	-	-
DIR	-	-	-	-
K.DIV	1	1	1	-
M. BIRO	-	-	-	-
PM-SPC	1	1	1	-
SPC	-	-	-	-
SENIOR STAFF	-	-	-	-
L2P	3	3	3	-
L3P	5	4	2	-
STAFF	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
DIR	-	-	-	-
M. BIRO	-	-	-	-

Keterangan	31 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
M.BD	-	-	-	-
PM-SPC	-	1	1	-
SPC	-	-	-	-
SENIOR STAFF	-	-	-	-
L2P	-	-	-	-
L3P	1	1	2	-
STAFF	-	-	-	-
Jumlah	11	11	10	-

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
Pasca Sarjana	2	1	1	-
Strata 1	8	8	6	-
Diploma 4	-	-	-	-
Diploma 3	-	-	-	-
Diploma 1	-	-	-	-
SMA dan sederajat	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
Pasca Sarjana	-	-	-	-
Strata 1	1	2	3	-
Diploma 4	-	-	-	-
Diploma 3	-	-	-	-
Diploma 1	-	-	-	-
SMA dan sederajat	-	-	-	-
Jumlah	11	11	10	-

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Kelompok Usia

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
20 s/d 31 tahun	8	7	6	-
31 s/d 40 tahun	1	1	-	-
41 s/d 50 tahun	1	1	1	-
Diatas 50 tahun	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
20 s/d 31 tahun	1	1	2	-
31 s/d 40 tahun	-	-	-	-
41 s/d 50 tahun	-	1	1	-
Diatas 50 tahun	-	-	-	-
Jumlah	11	11	10	-

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Direktur	1	1	1	-
L.1P	1	1	1	-
L.2P	3	3	3	-
Jumlah	5	5	5	-

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
JAKARTA	6	5	4	-
BOGOR	4	4	3	-
BEKASI	-	-	-	-
TANGERANG	-	-	-	-
SEMARANG	-	-	-	-
MEDAN	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
JAKARTA	1	2	2	-
BOGOR	-	-	1	-
BEKASI	-	-	-	-
TANGERANG	-	-	-	-
SEMARANG	-	-	-	-
MEDAN	-	-	-	-
Jumlah	11	11	10	-

Tenaga Kerja Dengan Keahlian Khusus

Perseroan memiliki 2 (dua) pegawai dengan keahlian khusus, dengan rincian sebagai berikut:

1. Nama : Ophiucus Imelda Dewayani
Umur : 43 Tahun
Pengalaman Kerja : 17 tahun
Tugas : Bagian QHSE dan Kesisteman
Nomor Registrasi : 90824/PK3/AJ/31/2020/PO
2. Nama : Aldo Hadyatman
Umur : 41 Tahun
Pengalaman Kerja : 18 tahun
Tugas : Bagian ME
Nomor Registrasi : 1.4.401.2.155.09.1947361

Tenaga Kerja Asing

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak mempunyai tenaga kerja asing. Semua tenaga kerja Perseroan adalah berkebangsaan Indonesia. Tenaga kerja yang ada dengan kompetensi dan kinerja yang mumpuni mendukung peningkatan kinerja Perseroan.s

Sarana Pendidikan dan Pelatihan

Dalam rangka mencapai visi, misi, dan sasaran Perseroan, Perseroan telah merancang program pelatihan dan pengembangan bagi karyawan secara berkelanjutan, yang bertujuan untuk meningkatkan kompetensi dan kinerja sesuai dengan nilai-nilai utama Perusahaan. Perseroan juga menjamin setiap karyawan memiliki kesetaraan dalam meniti karir di Perusahaan sesuai dengan

potensi, kemampuan, dan keterampilan yang dimiliki. Beberapa pelatihan dan sertifikasi yang telah diikuti antara lain adalah Pelatihan dan Sertifikasi Coaching untuk Direksi, Pelatihan Strength based coaching untuk level managerial, Pelatihan Internal Auditor Mutu dan SMK3L, ISO 9001,14001,45001, Pelatihan SMK3, Sertifikasi Ahli K3 Umum kemenaker, Sertifikasi Quality Internal Auditor, Pelatihan IPO, Pelatihan Mini MBA Property untuk Direksi, dan Beasiswa Pendidikan S2 Property untuk level managerial. Banyak keahlian yang dimiliki baik internal maupun eksternal dan bersertifikat maupun tidak

Pengembangan SDM yang dilakukan di berbagai level karyawan memiliki ragam tujuan, di antaranya dalam rangka memperoleh sertifikasi, meningkatkan kemampuan teknis, maupun pengenalan, dan pendalaman terhadap nilai-nilai utama Perseroan. Selanjutnya, Perseroan berharap para karyawan dapat menerapkan dan menginternalisasikan ke dalam kinerja sehari-hari.

Sepanjang tahun 2018 sampai dengan 2020 , Perusahaan telah menyelenggarakan beberapa pelatihan baik internal maupun eksternal untuk menunjang keahlian dan kompetensi karyawan. Berikut kami sampaikan rangkuman realisasi beberapa pelatihan dan pendidikan yang sudah diikuti Karyawan baik dari level Direksi sampai dengan staff.

REALISASI PELATIHAN YANG SUDAH DISELENGGARAKAN

Pelatihan Tahun 2018

Sepanjang tahun 2018 perusahaan telah menyelenggarakan pelatihan dan Pendidikan karyawan sebanyak 32 pelatihan dan 2 program Pendidikan S2 lanjutan dengan total peserta sebanyak 552 Peserta. Berikut adalah rincian data pelatihan dan Pendidikan yang diselenggarakan.

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	MBTI (Self Development)	25 Mei 2018	39	Internal
2	Efective Leadership	31 Mei 2018	32	Internal
3	Pajak	20-22 Des 2018	2	Internal
4	Pengetahuan MEP	23 Agus 2018	25	Internal
5	Grooming Standart & Service Excellent	11 April 2018	40	Internal
6	Teknik Negosiasi	3 Agus 2018	37	Internal
7	Business Plan	20 Juli 2018	35	Internal
8	Finance for Non Finance Manager	26 Sep 2018	33	Internal
9	Sosialisasi Program ALC	10 Des 2018	42	Internal
10	Pelatihan P3K	29 Nov 2018	27	Internal
11	Pelatihan Grab our Audience	14 Nov 2018	24	Internal
12	Telephone Courtesy & Staff Awareness	5 Nov 2018	17	Internal
13	Arbitrase	24-25 April 2018	1	lArbi
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Pelatihan Cyber Troops	23-25 April 2018	6	Kantor Pusat Adhi Karya
2	Pelatihan K3 Muda Konstruksi	23- 27 April 2018	11	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan BIM	26,27, 30 Juli 2018	3	Kantor Pusat Adhi Karya
4	Pelatihan BIM for QS- Glodon Cubicost TAS & TRB	10-13 Des 2018	2	Kantor Pusat Adhi Karya
5	Pendampingan Corporate Secretary	2 -31 Mei 2018	1	Kantor Pusat Adhi Karya

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
Pelatihan Public Course dan Sharing Session				
1	Pelatihan Dasar Property Syariah	6-8 April 2018	2	Iqal Sharia Institute
2	Assessment Center Training	12-13 Mei 2018	1	Logis Consulting
3	Simposium Urban Agenda	22 Maret 2018	7	IESA
4	Public Training ISO 9001:2015	12-13 Sept 2018	1	Standard Training
5	Pelatihan Legal Practice Course	26-27 April 2018	3	Budidjaja Institute
6	Audit Intern Tingkat Dasar I	20-31 Agus 2018	1	Yayasan Pendidikan Internal Audit
7	Penataran Keprofesian Strata I dan II	6 Agus 2018	6	IAI Jakarta
8	Pelatihan Law Of Land HPL/BOT and Foreign Property Ownership	11-12 Okt 2018	3	Reinco Strategic
9	Audit Intern Tingkat Dasar II	12-23 Nov 2018	1	Yayasan Pendidikan Internal Audit
10	training ISO 31000: ERM Fundamental & International Conference	3-8 Des 2018	1	CRMS Indonesia
11	Sharing Session LRT Progress	8-Aug-18	33	Dept. LRT
12	Sistem Rumah Susun	2-Apr-18	58	Hari Prasetyo
13	Sistem Rumah Susun	8-Nov-18	32	Hari Prasetyo
14	English Course	8/3/2018- Januari 2019	20	English Today
Beasiswa Pendidikan Lanjutan S2				
1	S2 Strategic Innovation	2018-2019	2	Prasetya Mulya
2	S2 Properti	2018-2019	4	Universitas Taruma Negara
TOTAL KESELURUHAN				552

Pelatihan Tahun 2019

Sepanjang tahun 2018 perusahaan telah menyelenggarakan pelatihan dan Pendidikan karyawan sebanyak 42 pelatihan dan 1 program Pendidikan S2 lanjutan dengan total peserta sebanyak 589 Peserta. Berikut adalah rincian data pelatihan dan Pendidikan yang diselenggarakan.

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	Pajak	26 Juli 2019	34	Internal
2	Project Management	3 Mei 2019	25	Internal
3	Grab Our Audience	26 Agus 2019	29	Internal
4	Cash Flow	19 Juli 2019	42	Internal
5	Tata Kelola Pengadaan	Februari	9	Internal
6	Pelatihan MBTI (Celebration of Differences) Batch 1	16-Apr-19	39	Internal
7	Pelatihan MBTI (Celebration of Differences) Batch 2	14 Mei 2019	60	Internal
8	Pelatihan Hospitality In Our Industry	29-30 Apr 2019	45	Internal
9	Pelatihan Service Excellence	20-Sep-19	23	Internal
10	Workshop & Sosialisasi Manajemen Resiko	30 Okt 2019	48	Internal

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Bim For Modeler Revit - Arsitektur & Struktur	18 Maret - 29 Maret 2019	2	Kantor Pusat Adhi Karya
2	Auditor Internal Mutu dan SMK3L, ISO 9001,14001,45001	21-24 Ag/26-31Ag/2-3 Sep	1	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan dan Sertifikasi Coaching Batch 1	19-20 Maret 2019	1	ESQ Coaching Academy
4	Pelatihan dan Sertifikasi Coaching Batch 2	4-5 April 2019	3	ESQ Coahing Academy
5	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 1	8-9 April 2019	2	ESQ Coaching Academy
6	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 2	10-11 April 2019	3	ESQ Coaching Academy
7	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 3	15-16 April 2019	1	ESQ Coaching Academy
8	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 4	17-18 April 2019	3	ESQ Coaching Academy
9	Pelatihan Coaching Batch 1 (Manager Biro)	19-21 Agustus 2019	2	ESQ Coaching Academy
10	Pelatihan Coaching Batch 2 (Manager Biro)	24-26 September 2019	5	ESQ Coaching Academy
11	Pelatihan Coaching Batch 3 (Manager Biro)	9-11 Oktober 2019	4	ESQ Coaching Academy
12	Pelatihan SMK3	29 April - 3 Mei 2019	1	Departemen QHSE PT Adhi Karya
13	Pembekalan dan sertifikasi Risk Officer	26-28 Agustus 2019	14	PBMR PT Adhi Karya
14	Pelatihan Competency Enhancement Part 2	27-28 Agustus 2019	3	PPM Management
15	Sertifikasi Ahli K3 Umum	(21-24 agt 2019; 26-31 agt 2019, 2-3 Sep 2019)	1	PT Adhi Karya dan Kemenaker
Pelatihan Public Course dan Sharing Session				
1	Pelatihan Corporate Secretary	2-3 Mei 2019	1	PT Dinamika Pasifik Solusindo
2	IPO Strategy Management	24-25 Januari 2019	2	Reinco Strategy
3	Teknik mendeteksi Indikasi Fraud & kesalahan pelaporan keuangan	15-Feb-19	2	PT Barka Cahaya Mediatama
4	Program Sertifikasi QIA	18 feb- 2 mar 2019 (Lanjutan) dan 1 - 13 Juli 2019 (dasar), 9-18 Desember 2019 (Managerial)	2	YPIA
5	Strategic HRBP Program	23 Feb- 30 Mar 2019	1	MM UGM

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
6	Internal Auditor Training	25-26 Maret 2019	26	Kantor Pusat Adhi Karya
7	Pelatihan IPO (In House)	14-15 Maret 2019	20	Bina Insan
8	Workshop Memahami berbagai skema kerja sama bisnis	28 Juni 2019	4	PT Barka Cahaya Mediatama
9	Corporate Lawyer Skill for Developer & Superblock Project	25 Juli 2019	2	DPD Rei DKI Jakarta
10	Pelatihan PSAK 72	5-6 Agustus 2019	1	IAI Jakarta
11	Pelatihan Kontrak Kerja, Outsourcing, dan perselisihan	30 Agustus 2019	1	PT Barka Cahaya Mediatama
12	Pelatihan Real Estate Executive Program	12, 13, 19, 20, 26, 27 Oktober & 2 Nov 2019	2	REI DKI Jakarta
13	Pengelolaan dan pengendalian Kas	19 Desember 2019	1	SSS
14	Seminar Digital Construction-Revolution for BIM Cost Management	24 Januari 2019	13	PT Glodon Technical Indonesia
15	Sharing Session IPO dalam Aspek Legal	31 Januari 2019	15	Assegaf Hamzah & Partnert
16	Sharing Session Pelatihan PSAK 72	16 Agustus 2019	44	Internal
17	Sharing Session Pelatihan Corporate Lawyers	22 Agustus 2019	48	Internal
Beasiswa Pendidikan Lanjutan S2				
1	S2 Properti	2019-2020	4	Universitas Taruna Negara
TOTAL KESELURUHAN				589

Pelatihan Tahun 2020

Sepanjang tahun 2020 perusahaan telah menyelenggarakan pelatihan dan Pendidikan karyawan sebanyak 36 pelatihan dengan total peserta sebanyak 578 Peserta. Berikut adalah rincian data pelatihan dan Pendidikan yang diselenggarakan

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 1	30 juni 2020	24	Internal
2	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 2	7 Juli 2020	30	Internal
3	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 3	14 juli 2020	26	Internal
4	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 4	21 juli 2020	42	Internal
5	Business Process	14 Juli 2020	40	Internal
6	Legal Property	22 Juli 2020	50	Internal
7	Proses Perizinan	25-Sep-20	92	Internal
8	Proses Kegiatan design & Perencanaan	24 Agustus	48	Internal
9	SCM & Instruction to Material Mgmt (Teknik Negosiasi)	21-Sep	42	Internal
10	Internal Auditor ISO	28 Februari 2020	6	Internal
11	Workshop Awareness ISO	26 Februari 2020	12	Internal
12	Delivering Powerful Presentation Skills	8 Agustus 2020	12	Internal

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Bim For Modeler Revit - Arsitektur & Struktur	17-24 Feb 2020	7	Lab BIM ALC
2	Pelatihan Awareness ISO 9001:2015 & Internal Audit - Batch 2	8-10 Juni 2020	2	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan Contractor Safety Management System	13-17 Januari 2020	1	Kantor Pusat Adhi Karya
4	Mini MBA Property	24 Februari 2020 - 4 April 2020	14	SBM ITB
5	Pelatihan ESQ 3.0 Coaching Webinar	11 Juni 2020	5	ESQ Coaching Academy
6	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch I	16-18 juni 2020	5	Adhi Learning Center
7	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch II	7-9 Juli 2020	3	Adhi Learning Center
8	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch IV	11-13 Agustus 2020	2	Adhi Learning Center
9	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch V	25-27 Agustus 2020	4	Adhi Learning Center
10	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch VI	8-10 September 2020	3	Adhi Learning Center
11	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch VII	22-24 September 2020	2	Adhi Learning Center
12	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch X	10-12 November 2020	2	Adhi Learning Center
13	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch XI	24-26 November 2020	3	Adhi Learning Center
14	Sosialisasi dan Pelatihan Knowledge Management Basic Batch XII	15-17 Desember 2020	4	Adhi Learning Center
15	AppliCAD Lumion	6-7 Juli 2020	3	PT Adhi Karya
Pelatihan Public Course dan Sharing Session				
1	Training Digital Marketing	11-12 Januari 2020	13	Indonesia Digital Marketing
2	Marketing in the next & New Normal	11,16,18, 23, 25 Juni 2020	1	Mark Plus
3	Pembekalan Sertifikasi Human Capital	2 Juli 2020	2	FHCI
4	Pedoman Penyusunan SOP Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah	18, 19, 21 Agst 2020	44	LKPN
5	Emergency Response Plan (ERP)	16 & 18 Sept 2020	25	Nareva Fire
6	Implementasi valuasi aktuaria imbalan paska kerja sesuai PSAK-24	26-27 Nov 2020	2	Bina Manajemen Center
7	Sertifikasi Ahli K3 Umum Kemnaker	23 Nov - 4 Des 2020	3	Phitagoras Training Consulting
8	Sertifikasi Kompetensi HR - BNSP	11/26/2020	2	Forum Human Capital Indonesia
9	Kupas tuntas Pasal Kritikal UU Cipta Kerja	16-17 Nov 2020	2	HRM Club Indonesia
TOTAL KESELURUHAN				578

RENCANA PELATIHAN DI TAHUN 2021

Dalam rangka meningkatkan keahlian dan kompetensi karyawan yang berkesinambungan dan berkelanjutan setiap tahunnya, perusahaan telah merencanakan agenda Pendidikan dan pelatihan bagi karyawan untuk menunjang performance dan skill masing-masing bidang. Berikut kami sampaikan pelatihan yang sudah dilakukan dan rencana pelatihan di tahun 2021.

No	Judul Pelatihan	Bulan	Jumlah Peserta
Penyelenggara Perseroan			
1	Leadership	Juni	40
2	Team Work	Juli	40
3	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 1	Agustus	27
4	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 2	Agustus	10
5	Workshop Effective Leadership (Leading Millenial)	Februari	37
6	Problem Solving & Decision Making	September	40
7	Presentation Skill	Juni	20
8	Pelatihan Ruang Lingkup Owner Representative	Mei	40
9	Pelatihan Perizinan Kawasan	Mei	10
10	Pelatihan Proses Kegiatan Design & Perencanaan	Mei	23
11	Pelatihan Pengenalan Dasar MEP	Juni	40
12	Pelatihan Persiapan dan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Kawasan	Juni	30
13	Pelatihan Penyelesaian Konstruksi Bangunan Kawasan	Juni	20
14	Pelatihan Dasar-Dasar Marketing	Agustus	30
15	Pelatihan Strategi dan Evaluasi Promotion secara offline	Agustus	40
16	Pelatihan Dasar-dasar salesmanship	Agustus	20
17	Pelatihan Kegiatan pemesanan sampai serah terima Unit	Agustus	30
18	Pelatihan Penyusunan Laporan Keuangan	Okttober	40
19	Pelatihan Penyusunan Laporan Perpajakan	Okttober	20
20	Pelatihan Pengetahuan Pajak	Okttober	20
21	Pelatihan Administrasi Keuangan	Okttober	40
Penyelenggara Kantor Induk			
1	Bim For Modeler Revit -MEP	Maret	4
2	Bim For Modeler Revit - Arsitektur & Struktur	Maret	6
3	BIM For Project Manajemen/ QS	Mei	8
4	Sertifikasi Basic Competency (Ars& Struktur)	Juni	8
5	Pelatihan & Sertifikasi Ahli Muda K3 Konstruksi	Juli	10
6	Pelatihan Ahli K3 Umum	April	4
7	Pelatihan Awareness ISO	Februari	12
Pelatihan Public Course dan Sharing Session			
1	Pelatihan Direksi	Okttober	5
2	Pelatihan SPI	November	2
3	Pelatihan Untuk Biro SDM	September	5
4	Pelatihan Untuk Biro Pengadaan	Agustus	5
5	Pelatihan Untuk Biro QHSE, Produksi dan Kesisteman	Mei	3
6	Pelatihan untuk Biro Pengembangan	Juni	10
7	Pelatihan untuk Biro Keuangan & IT	Okttober	9
8	Pelatihan untuk legal	April	4
9	Pelatihan untuk Pengendalian	Desember	7
10	Pelatihan untuk Biro Penjualan	Juli	2
11	Pelatihan untuk Biro Promosi	Januari	8
12	Pelatihan untuk Bagian Corporate Secretary	September	6
Pengembangan			
1	Studi Lanjutan S2	Juni-Agustus	3
2	CBM Marketing (Prasetya Mulya)	Mei dan Agustus	10
3	CBM HR (Prasetya Mulya)	10 Sep - 5 Des	2
4	Sertifikasi HR Manager	Maret	1

No	Judul Pelatihan	Bulan	Jumlah Peserta
Penyelenggara Perseroan			
5	Sertifikasi Project Management	Februari	8
6	Pelatihan ERMS	Okttober	1
7	IPSCM Supply Chain Management	10 Sep - 5 Des	1
8	Assessment (Promotion)	Jan-Des	6
9	Tes Mapping All Karyawan	Des	54
TOTAL KESELURUHAN			821

Rencana pelatihan yang telah dilakukan dan rencana pelatihan Direksi di tahun 2021

No	Judul Pelatihan	Rencana		Durasi Pelatihan	Narasumber
		Waktu	Jumlah Peserta		
1	CEO Master Mind	12 – 14 Februari	1	3 hari	Business Head Indonesia
2	English for Business	Februari	5	3 bulan	English Today
3	Omni MBA Strategic	April	3	8 minggu	Mark Plus Institute
4	Pelatihan IPO	Mei	3	2 hari	Eksternal
5	Financial Statement Analysis	2 – 5 Maret	1	4 hari	PPM Management
6	Company Strategic Planning	2 – 4 Juni	1	3 hari	PPM Management
7	Advance Competity Marketing Strategic	7 – 9 April	2	3 hari	PPM Management
8	Directorship Development Program	September	1	11 hari	PPM Management

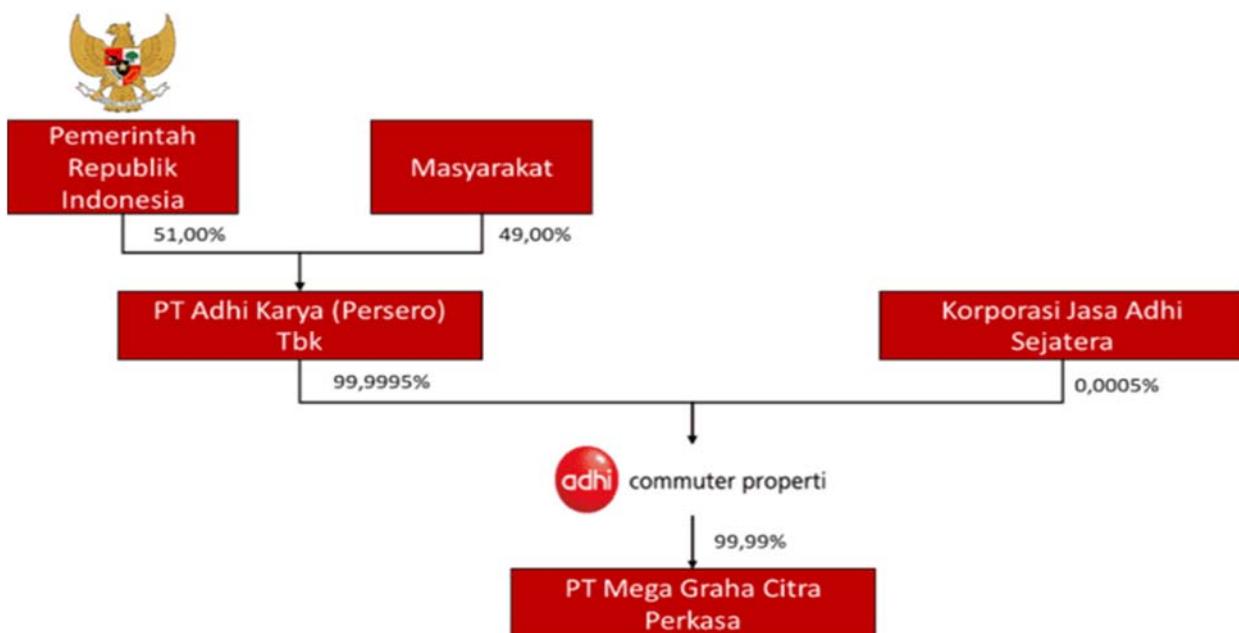
Serikat Pekerja

Karyawan Perseroan telah membentuk serikat pekerja sebagaimana dibuktikan dengan Surat Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Suku Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Kota Administrasi Jakarta Timur No. 894/1.835.3, tertanggal 26 April 2021, perihal Pencatatan dan Pemberian Nomor Bukti Pencatatan Serikat Pekerja/Serikat Buruh, tertanggal 26 April 2021, karyawan Perseroan telah membentuk serikat pekerja atas nama Serikat Pekerja Adhi Commuter Properti (SP-ADCP) dengan Nomor Bukti Pencatatan 1011/IV/P/IV/2021.

8. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK

a) Hubungan Kepemilikan

Berdasarkan susunan kepemilikan saham pada saat Prospektus ini diterbitkan, hubungan kepemilikan adalah sebagai berikut:



Perseroan merupakan anak usaha dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk yang merupakan Badan Usaha Milik Negara ("BUMN") oleh karena itu pemegang saham tertinggi atau pemilik manfaat Perseroan adalah Negara Republik Indonesia (melalui kepemilikan tidak langsung).

Akan tetapi berdasarkan surat No. 112-7/28/DIR/III/2020, tanggal 2 Maret 2020 Perseroan telah melakukan pengungkapan pemilik manfaat Perseroan yaitu Bapak Rizkan Firman sebagai Direktur Utama Perseroan. Hal ini dilakukan oleh Perseroan dengan berpedoman kepada kesepakatan antara para pemangku kepentingan (dalam hal ini adalah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Kemenkumham"), Kementerian Badan Usaha Milik Negara) sebagaimana dibuktikan melalui Berita Acara Rapat tertanggal 10 Maret 2020 ("Notulen Rapat 10 Maret 2020") yang pada pokoknya disepakati bahwa Direktur Utama atau Direksi BUMN dapat ditunjuk sebagai Pemilik Manfaat BUMN karena kekurangan dalam sistem pelaporan di Kemenkumham yang hanya bisa menerima orang perseorangan sebagai pemilik manfaat.

Pengungkapan pemilik manfaat yang dilakukan Perseroan tidak sesuai dengan tujuan dari Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme jo. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 15 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dimana pemilik manfaat seharusnya adalah pengendali akhir baik langsung ataupun tidak langsung dari suatu korporasi. Perseroan berkomitmen untuk mengungkapkan Negara Republik Indonesia sebagai pemilik manfaat Perseroan setelah Kemenkumham melakukan perbaikan atas sistem pelaporan pemilik manfaat sesuai rekomendasi dalam Notulen Rapat 10 Maret 2020.

Pemegang saham pengendali dari Perseroan adalah PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

b) Keterangan Singkat Mengenai Pengendali Perseroan

1) PT Adhi Karya (Persero) Tbk

Riwayat Singkat

PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan perusahaan publik yang bergerak di bidang jasa konstruksi yang bermerek di Jakarta, Indonesia. Sejarah pendirian ADHI berasal ketika Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik melalui Surat Keputusan tanggal 11 Maret 1960 memutuskan mendirikan sebuah perusahaan jasa konstruksi. Setahun kemudian ADHI disahkan menjadi Perusahaan Negara (P.N.) Adhi Karya berdasarkan PP No. 65 tahun 1961 dengan dileburnya sebuah perusahaan bangunan eks milik Belanda yang telah dinasionalisasi berdasarkan PP No. 2 tahun 1960 yaitu "*Naamloze Vennootschap 'Architecten-Ingenieurs en Aannemersbedrijf Selle en de Bruyn, Reyerse en de vries N.V.'*" (Associatie N.V.) ke dalam P.N. Adhi Karya.

Status ADHI sebagai Perusahaan Negara berubah menjadi Perseroan Terbatas pada tahun 1974 dan berstatus sebagai perusahaan Terbuka pada tahun 2004.

Maksud Dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha PT Adhi Karya (Persero) Tbk

Maksud dan Tujuan serta kegiatan usaha utama PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah melakukan usaha di bidang Konstruksi; kegiatan usaha penyelenggaraan perkeretaapian, usaha pariwisata, kegiatan usaha perencanaan dan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, kegiatan usaha pengukuran, penggambaran, perhitungan, dan penetapan biaya pekerjaan konstruksi yang meliputi pekerjaan sipil, pekerjaan gedung, pekerjaan mekanikal elektrikal (*Quantity Surveying*), kegiatan usaha jasa konsultasi manajemen, manajemen proyek konstruksi, rekayasa industri, engineering, dan perencanaan, kegiatan usaha perdagangan, kegiatan usaha industri dan pabrikasi, kegiatan usaha pengembang, kegiatan usaha penyewaan dan penyediaan jasa dalam bidang peralatan konstruksi, kegiatan usaha konstruksi khusus, kegiatan usaha Instalasi bangunan gedung dan bangunan sipil, Kegiatan usaha penyewaan alat konstruksi atau peralatan pembongkaran/penghancur bangunan dengan operator, Kegiatan usaha pengelolaan limbah termasuk Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), yang meliputi kegiatan pengurangan, penyimpanan, pengumpulan, pengangkutan, pemanfaatan, pengolahan, dan/atau penimbunan limbah termasuk B3, Kegiatan usaha *Engineering Procurement and Construction* (EPC), Kegiatan usaha investasi termasuk penyertaan modal pada perusahaan lain dan/atau pengelolaan usaha di bidang prasarana/sarana dasar (infrastruktur) termasuk jalan tol, industri energi baru dan terbarukan, industri konversi, industri konversi energi, industri pertambangan, dan industri lainnya.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Sampai saat prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	14.000.000.000	1.400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
<i>Saham Seri A Dwiwarna</i>			
Negara Republik Indonesia	1	100	51,00
<i>Saham Seri B</i>			
Negara Republik Indonesia	1.816.046.624	181.604.662.400	
Masyarakat (dibawah 5%)	1.744.802.752	174.480.275.200.	49,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	3.560.849.376	356.084.937.600	100,00
Saham dalam Portefel	10.439.150.624	1.043.915.062.400	

Komisaris dan Direksi

Sampai saat prospektus ini diterbitkan, berikut adalah susunan dewan direksi dan dewan komisaris PT Adhi Karya (Persero) Tbk:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Dody Usodo Hargo
Komisaris	: Widiarto
Komisaris	: Cahyo Rahadian Muzhar
Komisaris	: Yustinus Prastowo
Komisaris Independen	: Hironimus Hilapok
Komisaris Independen	: Abdul Muni

Direksi

Direktur Utama	:	Entus Asnawi Mukhson
Direktur Operasi I	:	Alloysius Suko Widigdo
Direktur Operasi II	:	Pundjung Setya Brata
Direktur Keuangan dan Manajemen Resiko	:	A.A.G. Agung Dharmawan
Direktur Human Capital dan Sistem	:	Agus Karianto
Direktur Quality, Health Safety and Environment dan Pengembangan Bisnis	:	Vera Kirana

Hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham berbentuk badan hukum dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Nama	Perseroan	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
A.A.G. Agung Dharmawan	Kom	Dir
Pundjung Setya Brata	Kom	Dir

Keterangan:

Kom : Komisaris

Dir : Direktur

c) Ikhtisar Laporan Keuangan Penting
Laporan Posisi Keuangan
(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset	38.931.002	38.093.888	36.515.833	30.091.601
Jumlah Liabilitas	33.348.099	32.519.078	29.681.535	23.806.329
Jumlah Ekuitas	5.582.903	5.574.810	6.834.298	6.285.272

Laporan Laba Rugi Komprehensif
(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Pendapatan Usaha	4.444.746	5.527.073	10.827.682	15.307.860	15.655.499
Laba Kotor	672.332	799.518	1.735.713	2.336.053	2.506.603
Laba Sebelum Pajak	12.342	13.744	39.735	686.491	649.504
Laba Bersih Tahun Berjalan	8.062	71.573	64.908	665.607	513.257

9. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK

PT Mega Graha Citra Perkasa (“MGCP”)

Riwayat Singkat

Perusahaan Anak berkedudukan di Kota Bogor, merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Mega Graha Citra Perkasa sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perusahaan Anak No. 5, tanggal 14 April 2014, yang dibuat di hadapan Rudy Putranom Syafarullah, S.H., notaris di Kota Bekasi. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014, tanggal 21 April 2014 (“**Akta Pendirian Perusahaan Anak**”). Akta Pendirian Perusahaan Anak telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0356.40.10.2014, tanggal 21 April 2014. Akta Pendirian Perusahaan Anak telah diumumkan dalam TBNRI No. 037621 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 97 tanggal 1 Desember 2021. Perusahaan Anak merupakan anak usaha dari Perseroan.

Anggaran dasar Perusahaan Anak yang termaktub dalam Akta Pendirian Perusahaan Anak telah diubah beberapa kali, yang mana anggaran dasar lengkap terakhir tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 124, tanggal 26 Juni 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 Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0265393, tanggal 29 Juni 2020 (“**Anggaran Dasar Perusahaan Anak**”).

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

Kegiatan Usaha

1. Pembangunan

- Menjalankan usaha di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau sewa, Membangun dan mengelola gedung apartemen

2. Perdagangan

- perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti
- perdagangan lokal serta antar pulau (*inter-insulai*) baik untuk perhitungan sendiri maupun secara komisi atas perhitungan pihak lain

3. Jasa

- Jasa persewaan Gedung/apartement, Jasa agen properti dan real estat
- Jasa pengelolaan, penyewaan dan pengoperasian real estat, gedung dan tempat tinggal, mall dan tempat pembelanjaan serta tanah milik sendiri atau yang disewa,
- Jasa pengelolaan hotel berupa pengoperasian hotel,
- Jasa pengelolaan area komersil termasuk kawasan perbelanjaan (*mall* dan *plaza*), restoran dan kafe (KBLI No. 68110).

4. Hotel

- Hotel bintang, mencakup usaha penyediaan akomodasi yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
- Apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel), mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan

5. 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

Hingga pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, maksud dan tujuan Perusahaan Anak berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan Anak belum sesuai dengan KBLI 2020. Dengan demikian maksud dan tujuan Perusahaan Anak perlu disesuaikan dengan KBLI 2020. Telah terdapat keputusan sirkuler pemegang saham Perusahaan Anak tertanggal 11 Februari 2022, yang menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perusahaan Anak dalam rangka penyesuaian terhadap KBLI 2020. Saat ini Perusahaan

Anak sedang dalam proses pembuatan akta notaris atas keputusan sirkuler tersebut, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan No. 14/Not-RRS/CN/PT/II/2022, tanggal 11 Februari 2022, yang dibuat oleh Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan.

Perusahaan Anak saat ini menjalankan kegiatan usaha utama dalam bidang Real Estate, yang mana telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan perizinan material yang dimiliki oleh Perusahaan Anak, yaitu Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68110). Perusahaan Anak telah beroperasi sejak tahun 2020.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 5, tanggal 3 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0010822.AH.01.02.Tahun 2020, tanggal 7 Februari 2020 dan yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0071873, tanggal 7 Februari 2020 ("Akta No. 5/2020"), berikut adalah struktur permodalan dan susunan pemegang saham terkini Perusahaan Anak:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	436.684	436.684.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	109.171	109.171.000.000	
PT Adhi Commuter Properti Tbk	109.160	109.160.000.000	99,99
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	11	11.000.000	0,01
Saham dalam Portefel	327.513	327.513.000.000	

Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perusahaan Anak No. 114, tanggal 25 Oktober 2019, yang dibuat oleh Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan Anak No. AH.01.03-0356478, tanggal 7 November 2019 susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Mochamad Yusuf

Direksi

Direktur : Teny Sundari

Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dan Perusahaan Anak

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 1 Perusahaan Anak yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa yang dimiliki langsung oleh Perseroan, sebagai berikut:

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan (%)	Tanggal Penyertaan/ Tanggal Perjanjian	Domisili	Tahun Operasional
Kepemilikan Langsung						
1.	PT Mega Graha Citra Perkasa ("MGCP")	Properti	99,99%	25 Oktober 2019	Jakarta	2020

Berikut ini adalah tabel hubungan pengurus dan pengawasan Perseroan dan Perusahaan Anak:

Nama	Perseroan	Nama Perusahaan
Teny Sundari	Dir	MGCP
Mochamad Yusuf	Kom	MGCP

Keterangan:

MGCP	:	PT Mega Graha Citra Perkasa	DirUt	:	Direktur Utama
Kom	:	Komisaris	Dir	:	Direktur

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Di bawah ini disajikan ikhtisar data keuangan PT MGCP pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset	121,818	110,779	97,068	92,789
Jumlah Liabilitas	30,056	18,631	4,105	44,314
Jumlah Ekuitas	91,762	92,148	92,962	48,475

Total aset PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp11,039 juta atau sebesar 9.96% dari sebesar Rp 121,818 juta pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 110,779 juta pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset real estat sebesar Rp11,791 juta pada 30 Juni 2021 yang diperoleh dari penjualan unit apartemen.

Total aset PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp13,711 juta atau sebesar 14.13% dari sebesar Rp 110,779 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 97,068 juta pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset real estat sebesar Rp 108,950 juta pada 30 Juni 2020 yang diperoleh dari penjualan unit apartemen.

Total liabilitas PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 11,425 juta atau sebesar 61,32% dari sebesar Rp 18,631 juta pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 30,056 juta pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 7,780 juta pada 30 Juni 2021 dari penjualan pada proyek Grand Central Bogor

Total liabilitas PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 14,526 juta atau sebesar 353.86% dari sebesar Rp 4,105 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 18,631 juta pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada utang pihak berelasi sebesar Rp 8,917 juta pada 31 Desember 2020.

Total ekuitas PT MGCP mengalami penurunan sebesar Rp (386) juta atau sebesar -0,42% dari sebesar Rp 92,148 juta pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 91,762 juta pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan sebesar Rp (386) juta pada 30 Juni 2021 .

Total ekuitas PT MGCP mengalami penurunan sebesar Rp (814) juta atau sebesar -0,88% dari sebesar Rp 92.962 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 92.148 juta pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan sebesar Rp (1.468) juta pada 30 Juni 2021.

Sampai saat ini, belum ada pengakuan pendapatan yang dihasilkan oleh PT MGCP, karena proyek pembangunan atas apartemen tersebut masih dalam tahap pengembangan kawasan. Pengakuan pendapatan akan dilakukan mengikuti PSAK 72 yaitu pada saat pembangunan apartemen telah selesai 100%.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Pendapatan	0	0	0	0	0
Laba Kotor	0	0	0	0	0
Laba bersih tahun berjalan	-386	-433	-854	-5.362	-5.628

Total pendapatan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi.

Total pendapatan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi.

Total pendapatan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi..

Total laba kotor PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi..

Total laba kotor PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi..

Total laba kotor PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 0 atau sebesar 0% dari sebesar Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 0 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan oleh PT MGCP belum dapat mengakui pendapatan sesuai PSAK 72 berdasarkan pengembangan di Kawasan Grandcentral Bogor masih dalam tahap persiapan konstruksi..

Total laba bersih tahun berjalan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 47 juta atau sebesar 11% dari sebesar Rp -433 juta pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp 386 juta pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan di biaya pegawai PT MGCP.

Total laba bersih tahun berjalan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 4.508 juta atau sebesar 84% dari sebesar Rp -854 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp -5.362 juta pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh Perseroan mulai menjadi Induk dari PT MGCP pada bulan November 2019.

Total laba bersih tahun berjalan PT MGCP mengalami kenaikan sebesar Rp 266 juta atau sebesar 5% dari sebesar Rp -5.628 juta pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp. 5.362 juta pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan oleh Perseroan mulai menjadi Induk dari PT MGCP pada bulan November 2019.

10. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya mengadakan perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga dan pihak terafiliasi untuk mendukung kelangsungan kegiatan usaha Perseroan sebagaimana diuraikan berikut ini:

A. Perjanjian-Perjanjian Dengan Pihak Terafiliasi

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel Perusahaan Perseroan (Persero) ADHI kepada Perseroan, No. 01, tanggal 2 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta ("Akta Pemisahan")	a. Perseroan; dan b. ADHI.	-	ADHI setuju untuk melakukan Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen <i>Transit Oriented Development</i> (TOD) sebagaimana tercantum dalam Daftar Aset dan Liabilitas Departemen <i>Transit Oriented Development</i> (TOD) dan Hotel, dan Perseroan setuju untuk menerima Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen <i>Transit Oriented Development</i> (TOD) sebagaimana tercantum dalam Daftar Aset dan Liabilitas Departemen <i>Transit Oriented Development</i> (TOD) dan Hotel, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang termaktub dalam Akta Pemisahan.
2.	Perjanjian Pengalihan Hak Atas Merek No. 031-	a. Perseroan; dan b. ADHI.	-	ADHI menyatakan setuju untuk mengalihkan semua hak-haknya

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	2/2021/054 dan No. 112-1/52/ADCP/X/2021, tanggal 8 Oktober 2021, antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("ADHI") dengan Perseroan ("Perjanjian Pengalihan Hak Atas Merek")			atas merek-merek LRT City termasuk <i>goodwill</i> , nama baik, reputasi atau lain-lainnya yang terkait dengan merek-merek LRT City tersebut, baik yang telah ada saat ini maupun yang akan ada di masa yang akan datang kepada Perseroan dengan tanpa dikenakan kompensasi dan/atau pembayaran apapun sebagai konsekuensi atas proses pemisahan Departemen <i>Transit Oriented Developmen (TOD)</i> dan Hotel dan Perseroan menyatakan setuju menerimanya.
3.	Perjanjian Pengelolaan Hotel No. 003/ACP-DH/SPK/VIII/2018, tanggal 2 Juli 2018, sebagaimana diubah dengan Addendum II Perjanjian Pengelolaan Hotel No. 031-2/2021/044, No. 112-1/41/ACP/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021	a. Perseroan; dan b. ADHI	Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak dan akan berlangsung dari tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021. Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak. Catatan: <i>Berdasarkan Surat ADHI No. 200/PBMR-XII/2021, tanggal 20 Desember 2021, perpanjangan Perjanjian Pengelolaan Hotel sedang dalam proses finalisasi persetujuan kepada Direksi ADHI untuk dapat diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, yang akan dituangkan dalam bentuk Addendum III dan akan dilakukan evaluasi pada setiap akhir tahun. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, para pihak tetap mengikatkan diri dan tetap menjalankan Perjanjian Pengelolaan Hotel meskipun sedang dalam proses perpanjangan jangka waktu perjanjian.</i>	ADHI adalah pemilik modal/investor/pemilik hotel yang memiliki beberapa Hotel lengkap dengan seluruh peralatan dan fasilitasnya untuk dioperasikan menurut standar Hotel Bintang 4 yang ada di Indonesia. Perseroan adalah sebuah badan usaha yang memiliki pengalaman dan keahlian dalam bidang manajemen properti dan pengelolaan hotel. Untuk itu ADHI akan menyediakan seluruh biaya dan izin-izin yang diperlukan dalam rangka pendirian dan pengoperasian Hotel termasud, selanjutnya Perseroan akan memberikan jasa pengelolaan hotel.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>pekerjaan setelah lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.</p>	
4.	<p>Surat Perjanjian Pemborongan Paket Pekerjaan Struktur Proyek Apartemen Royal Sentul Park Tahap 1A No. 001/TOD-II/IX/2017, tanggal 4 Oktober 2017, antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Adhi Persada Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Surat Perjanjian Pemborong Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur Dasar, Plumbing dan Firefighting Proyek Apartemen Royal Sentul Park Tahap 1A No. 114-3/077-1/IX/2021, tanggal 1 September 2021, antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung ("Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park")</p>	<p>a. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); b. Perseroan; c. APG</p>	<p>Jangka Waktu Pekerjaan sesuai Perjanjian ini adalah 12 (Dua Belas) bulan kalender sampai dengan pekerjaan selesai 100% (seratus persen) yaitu dari tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2021, sehingga total jangka waktu pelaksanaan pekerjaan adalah 51 (Lima Puluh Satu) bulan kalender, atau sejak tanggal 26 September 2017 sampai dengan 31 Desember 2021. Pekerjaan harus selesai dan diserahkan ke Perseroan dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi dan demobilisasi, transportasi, fabrikasi, dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut.</p> <p><i>Catatan:</i> <i>Kami mencatat bahwa pekerjaan berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini telah selesai pada tanggal 31 Desember 2021. Lebih lanjut, (i) pekerjaan pokok untuk struktur tersebut telah diselesaikan sebagaimana dibuktikan dengan Laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Nomor: 031/LPB/ARSP/II/21 tanggal 31 Januari 2021, untuk realisasi penyelesaian pekerjaan sebesar 99,995% dari 100% dan (ii) progress realisasi pekerjaan</i></p>	<p>Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen kontrak yang meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pekerjaan Preliminary, yaitu merupakan pekerjaan persiapan yang terdiri dari pengadaan alat berat, K3, kantor sementara beserta kelengkapannya, dan staff. b. Pekerjaan Struktur yang terdiri dari pekerjaan galian tanah, pekerjaan sub-struktur, pekerjaan anti-rayap, waterproofing, stop car, pekerjaan pembesian dan pembetonan, pekerjaan bekisting, dan ready mix c. Pekerjaan arsitek dasar yang terdiri dari pekerjaan pasangan dinding bata ringan, pekerjaan dinding plester dan aci, pekerjaan pemasangan dinding Homogeneous tile, pekerjaan pengecatan, pekerjaan pemasangan plafond, pekerjaan pemasangan lantai Homogeneous tile / keramik, pekerjaan pemasangan railing tangga, dan pekerjaan pemasangan sanitair. d. Pekerjaan instalasi dan pemasangan plumbing dan firefighting e. Penyelesaian 500 unit dengan rincian: <ul style="list-style-type: none"> - 230 unit pada lantai prioritas - 270 unit pada lantai non prioritas - Penyelesaian 13 Koridor dan Podium <p>Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini adalah sebesar Rp413.421.740.000,- (empat ratus tiga belas miliar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus empat puluh ribu Rupiah), sudah termasuk Overhead, Jasa PT APG,</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>arsitektur dan mekanikal elektrikal hingga tanggal 31 Oktober 2021 telah mencapai 97,566% dari total 100% sebagaimana dibuktikan dengan Laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Arsitek dan Mekanikal Elektrikal No. 030/LPB/ARSP/X/2021, tanggal 31 Oktober 2021.</p> <p>Sisa dari pekerjaan tersebut hanya untuk pekerjaan retensi. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.</p>	<p>keuntungan, PPH Final 3%, dan pajak pertambahan nilai (PPN) 10%, serta semua pajak yang berlaku sesuai ketentuan dan retribusi lainnya, bea masuk, hak paten, termasuk biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain sesuai dokumen kontrak dengan rincian sesuai Bill of Quantity (BOQ) yang menjadi lampiran Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park</p>
5.	Perjanjian Kerja (Kontrak) Pekerjaan Jasa Konstruksi Pondasi dan Struktur atas Proyek MTH27 Office Suites, Cawang No. 114-3/152/XI/2018, tanggal 15 November 2018, antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung (“Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27”)	a. Perseroan; b. APG	<p>Pekerjaan sebagaimana tersebut di atas harus diselesaikan keseluruhan dalam waktu 330 (tiga ratus tiga puluh) Hari kalender sampai dengan pekerjaan selesai 100 % (seratus persen), yaitu dimulai dari 8 November 2018 sampai dengan 4 Oktober 2019.</p> <p><i>Catatan:</i> Kami mencatat bahwa jangka waktu Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 adalah sampai dengan tanggal 4 Oktober 2019. Berdasarkan Surat PT APG No. 106/APG/MTH27/EXT-OWN/II/2021, tanggal 29 Januari 2021, PT APG mengajukan perpanjangan waktu hingga tanggal 30 April 2021 dan biaya pada pelaksanaan proyek MTH 27 berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 dengan menandatangani Adendum IV atas Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27, yang mana telah disetujui oleh Perseroan berdasarkan Surat Perseroan No. 108/ACP-MTH27/II/2021, tanggal 8 Februari 2021</p>	<p>Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen kontrak yang meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Pekerjaan Persiapan, Sarana dan Prasarana (<i>Preliminaries</i>); 2) Pekerjaan Pondasi: Bored Pile dan Diaphragm Walls; 3) Pekerjaan Struktur Atas yang terdiri atas 4 lantai basemen dan 13 lantai yang antara lain mencakup: pekerjaan galian tanah, pekerjaan sub-struktur, pekerjaan anti-rayap, waterproofing, stop cor, pekerjaan pemasangan dan pembetonan, pekerjaan bekisting, dan ready mix. <p>Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 ini adalah sebesar Rp50.808.000.000,- (lima puluh miliar delapan ratus delapan juta Rupiah).</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>perihal Surat Balasan Adendum Waktu dan Biaya Pekerjaan Jasa Konstruksi Proyek MTH 27 Office Suites. Berdasarkan konfirmasi dari Perseroan melalui Surat Pernyataan Perseroan, Proyek MTH 27 Office Suites telah selesai dibangun dan Perseroan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima ("BAST") No: (i) No. 112-4/20A/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 3; (ii) No. 112-4/20B/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 5; (iii) No. 112-4/20C/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 6; (iv) No. 112-4/20D/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 7; (v) No. 112-4/20E/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 8; (vi) No. 112-4/20F/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 9; (vii) No. 112-4/20G/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 10; (viii) No. 112-4/20H/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 12; (ix) No. 112-4/20I/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020; , untuk lantai 15 dan (x) No. 112-4/20J/ACP/IX/2020, tanggal 21 September 2020, untuk lantai 16.</p> <p>Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, walaupun jika dilihat secara konstruksi telah selesai, namun Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 masih</p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>berlaku karena saat ini masih dalam proses penyelesaian defect list oleh PT APG untuk beberapa bagian, khususnya untuk lantai GF, lantai 2, dan lantai 11 MTH 27 Office Suites. Lebih lanjut kami telah menerima Laporan Progres Kemajuan Pekerjaan Proyek Pembangunan MTH 27 Office Suites periode 26 mei 2021 sampai dengan 25 Agustus 2021 yang menyatakan bahwa rekapitulasi akhir pekerjaan telah mencapai 95,963% dari total 100%. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.</p>	
			<p>Berdasarkan Surat Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 0004/e-1.785.3, tanggal 28 Januari 2022, perihal Keterangan Selesai Membangun untuk bangunan MTH 27 Office Suites di Jl. Letjend MT Haryono Kav. 27 Kel. Cawang, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur ("Surat Keterangan Selesai Membangun Proyek MTH 27 Office Suites"), Proyek MTH 27 Office Suites telah dilakukan pemeriksaan lapangan dengan kondisi bangunan telah selesai dilaksanakan. Atas selesaiya pekerjaan Proyek MTH 27 Office Suites, maka dapat diterbitkan Keterangan Selesai Membangun dengan catatan Perseroan agar:</p> <p>a. Melakukan pemeriksaan terhadap kondisi keseluruhan bangunan secara</p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>periodik dan menjamin keandalan bangunan;</p> <p>b. Melaksanakan pemeliharaan secara rutin terhadap Sumur Resapan Air Hujan (SRAH) dan Sarana Pengendali Air Hujan lainnya serta memastikan dapat berfungsi dengan baik; dan</p> <p>c. Mengajukan proses SLF di DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta sebelum bangunan digunakan dan melaporkan hasilnya ke Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.</p>	<p>Keterangan ini hanya menunjukkan kondisi pelaksanaan bangunan yang telah selesai dan bukan merupakan dokumen perizinan IMB atau SLF, namun dapat menjadi bahan pertimbangan dalam proses IM atau SLF pada DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta atau Unit Pelaksana PTSP Wilayah. Keterangan Selesai Membangun berlaku 1 (satu) tahun sejak tanggal Surat Keterangan Selesai Membangun Proyek MTH 27 Office Suites diterbitkan.</p>
6.	Perjanjian Kerja Jasa Konstruksi Paket Pekerjaan Pondasi Tower Anami I, II, III dan Struktur Atas Tower Anami I Proyek Cisauk Point Kabupaten Tangerang No. 114-3/153/XI/2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Perjanjian Kerja (Kontrak) Paket Pekerjaan	a. Perseroan; b. APG	<p>Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam waktu 1.118 (seribu seratus delapan belas) hari kalender, yaitu mulai dari 8 November 2018, sampai dengan 30 November 2021, dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>a. Pekerjaan tanah, pondasi dan struktur:</p>	<p>a. <u>Tugas dan Lingkup Pekerjaan</u></p> <p>1) Perseroan menugaskan PT APG dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan dari Perseroan sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dan disetujui dalam klarifikasi dan negosiasi antara Perseroan dan PT APG, yang meliputi:</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	<p>Pondasi Tower Anami I, II, III dan Struktur atas Tower Inami I Projek Cisauk Point, Tangerang No. 114-3/153D/III/2021, tanggal 29 Maret 2021 , antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung (“Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Cisauk Point”):</p>		<p>8 November 2018 – 8 Agustus 2021; dan</p> <p>b. Pekerjaan <i>Facade Precast</i> maksimal sampai dengan 31 Oktober 2021, dengan rincian:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Facade Precast</i> terpasang keseluruhan maksimal sampai dengan 15 November 2021. - <i>Sealent and Finishing</i> <i>Facade Precast</i>, maksimal sampai dengan 31 November 2021 	<p>a) pekerjaan persiapan, sarana dan prasarana (<i>preliminaries</i>);</p> <p>b) pekerjaan tanah;</p> <p>c) pekerjaan pondasi;</p> <p>d) pekerjaan struktur podium dan struktur atas tower yang antara lain mencakup: pekerjaan galian tanah, pekerjaan sub-struktur, pekerjaan anti rayap, <i>waterproofing</i>, <i>stop cor</i>, pekerjaan pemasian dan pembetonan, pekerjaan bekisting and ready mix; dan</p> <p>e) pekerjaan <i>façade precast</i>.</p>
			<p><i>Catatan:</i> Pekerjaan berdasarkan Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Cisauk Point telah selesai dilakukan berdasarkan Laporan Progress Mingguan, Minggu ke 158 tanggal 14 November 2021, yang menyatakan bahwa untuk realisasi penyelesaian pekerjaan sebesar 99,7279% dari 100%. Sisa dari pekerjaan tersebut hanya untuk pekerjaan retensi. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.</p>	<p>b. <u>Biaya Pekerjaan</u></p> <p>Biaya Pekerjaan sebagaimana disebutkan pada lingkup pekerjaan adalah sebesar Rp42.517.753.790,- (empat puluh dua miliar lima ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh Rupiah)</p>
			<p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat denda yang dikenakan oleh Perseroan kepada PT APG sehubungan belum terselesaiannya pekerjaan setelah lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.</p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
7.	Perjanjian Kerja Pekerjaan Mekanikal Elektrikal dan Plumbing ("MEP") Proyek Eastern Green Lot I Bekasi - Timur No. 267A/TOD-IV/2017, tanggal 20 April 2017, sebagaimana terakhir diubah melalui Perjanjian Pemborongan Addendum II antara Perseroan dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Departemen Gedung No. 114-3/012A/I/2019, tanggal 28 Januari 2019	a. Perseroan; b. ADHI gedung	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 1060 (seribu enam puluh) hari kalender terhitung dari tanggal 20 April 2017 sampai dengan 15 Maret 2020 yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan oleh Para Pihak.	Perseroan menugaskan kepada ADHI Gedung untuk melaksanakan pekerjaan MEP di Proyek Eastern Green Lot 1 dan atas penugasan tersebut, ADHI Gedung menerima dan menyanggupi untuk melaksanakan pekerjaan tersebut yang sesuai dengan dokumen kontrak dan gambar kontrak, namun tidak terbatas pada pekerjaan yang meliputi: pekerjaan preliminary dan pekerjaan MEP

Catatan:

Berdasarkan Surat No. 042A-2/ACP-EG-SU/XI/2021, tanggal 23 November 2021, mengenai Persetujuan Permohonan Addendum Waktu Pekerjaan MEP, yang pada intinya menyatakan bahwa Perseroan telah menyetujui permohonan perpanjangan waktu pekerjaan MEP pada proyek pembangunan Mall dan Apartemen Eastern Green hingga tanggal 28 Februari 2022, dan oleh karena itu Perseroan meminta ADHI Gedung untuk mengirimkan revisi kurva S dengan milestone yang telah ditetapkan sebagai salah satu syarat penandatanganan addendum Perjanjian Kerja MEP Eastern Green. Lebih lanjut, berdasarkan Laporan Progres Bulanan Mall & Apartemen untuk Proyek Eastern Green (LRT City Bekasi) periode Agustus 2021, progres realisasi pembangunan hingga bulan Agustus 2021 sudah mencapai 99,051% dari total 100%. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>akan melaksanakan proses penandatanganan addendum terhadap Perjanjian Kerja MEP Eastern Green sesegera mungkin. Dengan adanya Surat Persetujuan Perpanjangan MEP Eastern Green, maka Perjanjian Kerjasama MEP Eastern Green masih berlaku dan mengikat para pihak.</p>	
8.	Perjanjian Pemborongan No. 537/TOD-XII/2016, tanggal 5 Desember 2016 sebagaimana terakhir diubah dengan Adendum III Perjanjian Pemborongan No. 114-3/011A/I/2019 Lingkup Pekerjaan Pondasi dan Struktur Apartemen Proyek Eastern Green Lot I Bekasi Timur, tanggal 28 Januari 2019, antara Perseroan dan ADHI Gedung ("Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern Green")	a. Perseroan; b. ADHI gedung	<p>Pekerjaan sebagaimana Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern Green harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 600 (enam ratus) hari kalender, terhitung dari turunnya SPMK yaitu tanggal 9 Agustus 2016 sampai dengan 15 Januari 2020. Pekerjaan harus selesai dan diserahkan ke Pemberi Tugas dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang normal, mobilisasi dan demobilisasi, transportasi, fabrikasi, dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut.</p>	<p>Besarnya Nilai Pekerjaan Struktur sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern Green adalah sebesar Rp143.964.627.115 (terbilang seratus empat puluh tiga miliar sembilan ratus enam puluh empat juta enam ratus dua puluh tujuh ribu seratus lima belas Rupiah), harga tersebut belum termasuk PPN 10% dan biaya diskonto SCF 180 (seratus delapan puluh) hari yang disepakati bersama, namun sudah termasuk <i>overhead</i>, keuntungan, PPh 3%, dan semua pajak yang berlaku sesuai ketentuan dan retribusi lainnya, Bea Masuk, Hak Paten, biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain sesuai Dokumen Kontrak</p>

Catatan:

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Pembangunan Pondasi dan Struktur Eastern Green berdasarkan Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern Green telah selesai dilakukan. Perseroan dan ADHI Gedung sedang dalam proses penandatanganan BAST.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
9.	<p>Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota Bekasi No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017, tanggal 2 Oktober 2017, sebagaimana terakhir diubah melalui Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/III/2018, tanggal 22 Desember 2017, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung (“Perjanjian Konstruksi Gateway Park I”)</p>	<p>a. KSO Perseroan-UJP; b. APG</p>	<p>Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 304 (tiga ratus empat) hari kalender terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2017 sampai sengen 31 Juli 2018.</p> <p><i>Catatan:</i> <i>Pembangunan Ruko berdasarkan Perjanjian Konstruksi Gateway Park I telah selesai dilakukan, sebagaimana dibuktikan dengan BAST: (I) untuk ruko No. 3: BAST No. 002/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (II) untuk ruko No. 5: BAST No. 03/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (iii) ruko No. 06: BAST No. 04/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (iv) Ruko No. 07: BAST No. 04/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (v) Ruko No. 08: BAST No. 06/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.);</i> </p>	<p>KSO ADHI-UJP menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, termasuk gambar kontrak, namun tidak terbatas pada pekerjaan yang meliputi meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pekerjaan Preliminary/Persiapan; b) Pekerjaan Pondasi, Tanah dan Struktur c) Pekerjaan Arsitektur; d) Pekerjaan Mekanikal Elektrikal dan Plumbing (MEP)

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			(vi) Ruko No. 09: BAST No. 001/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/II/2021, tanggal 1 Februari 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas);	
			(vii) Ruko No. 10: BAST No. 07/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.);	
			(viii) Ruko No. 11: BAST No. 08/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.);	
			(ix) Ruko No. 12: BAST No. 09/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.);	
			(x) Ruko No. 15: BAST No. 10/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021; (xi) Ruko No. 16: BAST No. 11/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021: Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk;	
			(xii) Ruko No. 17: BAST No. 12/BAST-1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021: Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk;	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			(xiii) Ruko No. 18: BAST No. 13/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (xiv) Ruko No. 19: BAST No. 14/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (xv) Ruko No. 20: BAST No. 15/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (xvi) Ruko No. 21: BAST No. 16/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (xvii) Ruko No. 22: BAST No. 17/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (xviii) Ruko No. 23: BAST No. 018/BAST- 1P/RUKO/GWP- APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas).	
10.	Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: Arsitektur Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi No. 003/SPK/TOD1-	a. KSO Perseroan- UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 31 Juli	Lingkup Pekerjaan: 1) <u>Pekerjaan Preliminary</u> Para Pihak dalam hal ini sepakat bahwa biaya yang timbul atas Pekerjaan Preliminary tidak termasuk

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
2)	GWP/PROD/VII/2018, tanggal 13 Juni 2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum II Surat Perjanjian Pemborongan No. 003/SPK/KSO ACP-UJP- GWP/PROD- ADDI/IV/2020, tertanggal 27 April 2020, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung		2021, dengan rincian sebagai berikut: a. Arsitektur <i>Accordion</i> : sampai dengan 31 Oktober 2021 b. Arsitektur <i>Bandoneon</i> : sampai dengan 31 Desember 2021	dalam nilai kontrak ini, maka dari itu biaya tersebut akan diperhitungkan dalam kontrak lain. <u>Pekerjaan Arsitektur</u> - Pekerjaan lantai: pasangan keramik, <i>homogeneous tile</i> , <i>skirting</i> keramik dan HT, <i>floor hardener</i> 3kg dan 5kg, pasangan batu andesit, <i>waterproofing</i> <i>coating</i> , <i>stepnosing</i> , <i>reshold</i> HT. <u>Catatan:</u> Berdasarkan laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Proyek Pembangunan Apartemen Lot-1 Paket pekerjaan Arsitektur (<i>Accordion</i>) No. 089/GWP/LM/X/2021, tanggal 30 Oktober 2021, progress realisasi pekerjaan arsitektur hingga tanggal 30 Oktober 2021 telah mencapai 98,1978% dari total 100%, Sisa dari pekerjaan tersebut hanya untuk pekerjaan retensi. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat denda yang dikenakan oleh Perseroan kepada PT APG sehubungan belum terselesaikannya pekerjaan setelah lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>paving block, pemasangan keramik mozaik dan HT, lantai kolam resapan, finishing top terraso, hand railing, penutup lampu, planter box, gutter isi batu kali, waterproofing coating, dan pasang deck kayu solid merbau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengetesan pekerjaan untuk menjamin setiap KM/WC, dak atap beton bebas dari kebocoran. - Seluruh pekerjaan yang termasuk dalam pekerjaan Arsitektur seperti yang dijelaskan dalam dokumen tender termasuk risalah-risalah <i>aanwijzing</i>, klarifikasi dan ketentuan-ketentuan lain yang telah saling disetujui dalam Negosiasi antara KSO ADHI-UJP dengan PT APG. - Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu. - Penyediaan tenaga ahli dan tenaga kerja yang profesional dan berpengalaman dalam bidangnya masing-masing, yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai mutu dan waktu yang dipersyaratkan di dokumen kontrak.
11.	Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: MEP Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi No. 004/SPK/TOD-1-GWP/PROD/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum II Surat Perjanjian Pemborongan No. 004/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD- ADDII/VIII/2020, tanggal 24 Agustus 2020, antara	a. KSO Perseroan- UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 31 Juli 2021, dengan rincian sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> a. MEP <i>Accordion</i>: sampai dengan 31 Oktober 2021 b. MEP <i>Bandoneon</i>: sampai dengan 31 Desember 2021 	Tugas dan Lingkup Pekerjaan <ol style="list-style-type: none"> 1) Pekerjaan Preliminary Para pihak dalam hal ini sepakat bahwa biaya yang timbul alas Pekerjaan Preliminary tidak termasuk dalam nilai kontrak ini, maka dari itu biaya tersebut akan diperhitungkan dalam kontrak lain. 2) Pekerjaan MEP <ul style="list-style-type: none"> - Pekerjaan Instalasi Plumbing: Pekerjaan Instalasi Air Bersih, Pekerjaan Instalasi Air Kotor, Bekas,

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung		<p><i>Catatan:</i> <i>Berdasarkan Laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Proyek Pembangunan Apartemen Lot-1 Paket Pekerjaan MEP (Accordion) No. 089/GWP/LM/X/2021, tanggal 30 Oktober 2021, progress realisasi pekerjaan arsitektur hingga tanggal 30 Oktober 2021 telah mencapai 95,877% dari total 100%. Sisa dari pekerjaan tersebut hanya untuk pekerjaan retensi. BAST akan ditandatangani setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.</i></p>	<p><i>Venting, dan Drain, dan Pekerjaan Lain - Lain.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pekerjaan Instalasi Pemadam Kebakaran: Pekerjaan Peralatan Utama, Pekerjaan Pemipaan dan Katup-Katup Ruang Pompa, Pekerjaan Instalasi Pemipaan Hydrant, Pekerjaan Peralatan dan Katup-Katup Hydrant, Pekerjaan Peralatan dan Katup-Katup Sprinkler, Pekerjaan Instalasi Pemipaan Sprinkler, dan Pekerjaan Instalasi Pemipaan Drain Sprinkler, dan Pekerjaan Lain -Lain.</i> - <i>Pekerjaan Instalasi Elektrikal: Pekerjaan Panel Elektrikal, Pekerjaan Cable Feeder, Pekerjaan Armature dan Instalasi Lampu, Pekerjaan Cable Ladder dan Tray, Pekerjaan Pertanahan dan Penangkal Petir, dan pekerjaan lain - lain.</i> - <i>Pekerjaan Instalasi Ventilasi dan Air Conditioner.</i> - <i>Pekerjaan Sistem Ventilasi Mekanis, Pekerjaan Sistem Air Conditioning, dan dan.</i> - <i>Pekerjaan Sistem Mekanikal Elektrikal dan Plumbing Kolam Renang: Peralatan Utama dan Pemipaian Kolam Renang (Ruang Pompa dan Area Kolam Renang).</i> - <i>Seluruh pekerjaan yang termasuk dalam pekerjaan MEP seperti yang dijelaskan dalam dokumen tender termasuk risalah-risalah aanwijzing, klarifikasi dan ketentuan-ketentuan</i>
			<p><i>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat denda yang dikenakan oleh Perseroan kepada PT APG sehubungan belum terselesaikannya pekerjaan setelah lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.</i></p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>lain yang telah saling disetujui dalam Negosiasi antara KSO ADHI-UJP dengan PT APG.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu. - Penyediaan tenaga ahli dan tenaga kerja yang profesional dan berpengalaman dalam bidangnya masing-masing, yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai mutu dan waktu yang dipersyaratkan di dokumen kontrak.
12.	Surat Perjanjian Pemborongan No. 1508/TOD-XI/2017, tanggal 22 November 2017, sebagaimana terakhir diubah dengan Adendum IV Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur, Arsitektur, dan Mekanikal Elektrikal Plumbing Proyek Urban Signature, Ciracas, Jakarta Timur No. 115/SPK/US-XII/2019, tanggal 2 Desember 2019	a. ADHI; b. Perseroan; c. PT UJP; dan d. PT APG	Pekerjaan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 tersebut di atas harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 1.457 (seribu empat ratus lima puluh tujuh) Hari Kalender, terhitung sejak SPMK diterbitkan sampai dengan pekerjaan selesai 100%, atau sejak 15 November 2017 sampai dengan 11 November 2021.	<p>Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature yang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pekerjaan Preliminary; 2) Pekerjaan Struktur; 3) Pekerjaan Kolam Retensi; 4) Pekerjaan Mekanikal Elektrikal Plumbing; dan 5) Pekerjaan Arsitektur. <p>Dan jangka waktu pelaksanaan secara keseluruhan sampai dengan serah terima kepada Pihak Pertama terlampir dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature ini.</p> <p>Masa Pemeliharaan Masa Pemeliharaan untuk Pekerjaan ini adalah selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak tanggal pekerjaan selesai dilaksanakan 100% dan diterima oleh Pihak Pertama dalam keadaan baik, yang dinyatakan dalam Berita</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>Acara Serah Terima Pertama pekerjaan.</p> <p><i>Catatan:</i> <i>Berdasarkan Surat No. 498/APG-USC/EXT/XI/21, tanggal 1 November 2021 perihal Permohonan Amendemen Waktu untuk Proyek Urban Signature (LRT City Ciracas) dari PT APG, PT APG mengajukan permohonan amandemen dengan waktu sampai dengan 30 September 2022. Lebih lanjut, berdasarkan Surat No. 072-2/ACP-UJP-US-PE/XI/2021 tanggal 2 November 2021 perihal Balasan Surat Permohonan</i> <i>Amendemen Waktu, tanggal 2 November 2021, di mana KSO ADHI-UJP menyetujui permohonan perpanjangan Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature sampai dengan 30 September 2022 ("Surat Persetujuan Perpanjangan Perjanjian Jasa Konstruksi"). Lebih lanjut, KSO ADHI-UJP dan PT APG berkomitmen untuk segera menandatangani adendum lanjutan terhadap Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature.</i></p> <p><i>Dengan adanya Surat Persetujuan Perpanjangan Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature, maka Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature masih berlaku dan mengikat para pihak.</i></p>	
13.	Perjanjian Kerja Jasa Konstruksi: Paket Pondasi dan Struktur Atas Proyek Green Avenue – Bekasi (“Green Avenue”) No. 064/SPK-KSO/GA/IX/2019, tanggal 2 September 2019, antara	a. Kerja Sama Operasi Perseroan dan PT Adhi Persada Properti (“ KSO APP ”); b. APG	Pekerjaan sebagaimana dimaksud di atas harus diselesaikan keseluruhan dalam waktu 300 hari kalender sampai dengan pekerjaan selesai 100% dengan rincian <i>milestone</i> bahwa pekerjaan pondasi	KSO APP menugaskan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerima untuk melaksanakan pekerjaan dari Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dan disetujui dalam klarifikasi dan negosiasi antara para pihak, yaitu meliputi: (a) pekerjaan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Kerja Sama Operasi Perseroan dan PT Adhi Persada Properti dengan PT Adhi Persada Gedung ("Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue")		dan struktur atas komersial dan apartemen tower 1 tanggal 2 September 2019 – 28 Juni 2020	preliminary/persiapan; (b) pekerjaan pondasi; dan (c) pekerjaan struktur atas Catatan: Kami mencatat bahwa jangka waktu Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue adalah sampai dengan tanggal 28 Juni 2020. Berdasarkan Surat Perseroan No. 007-2/ACP-GA-SU/I/2021, tanggal 25 Januari 2021 perihal Perpanjangan Masa Pemberhentian Proyek Green Avenue, Perseroan menyatakan bahwa dikarenakan adanya Covid-19 di Indonesia, aktivitas pelaksanaan pekerjaan Proyek Green Avenue berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue akan diberhentikan sementara sampai dengan 30 Juni 2021 atau waktu lain yang ditetapkan oleh Perseroan. Perseroan akan memberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum dimulainya kembali pekerjaan. Surat tersebut telah ditanggapi oleh APG melalui Surat APG No. 040-a/APG-ACP/GA/V/2020 yang pada pokoknya menyetujui pemberhentian sementara. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, pelaksanaan pekerjaan Proyek Green Avenue belum dimulai kembali. Dalam rencana kerja Perusahaan (RKAP) tahun 2021, belum terdapat rencana Perseroan untuk untuk membuka pendapatan atas proyek Green Avenue dalam Laporan Keuangan. Sehingga tidak terdampak signifikan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>terhadap kinerja perusahaan jika dilihat dari sisi kelangsungan usaha tahun 2021.</p> <p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, pelaksanaan proyek Green Avenue akan diestimasikan untuk dimulai pada bulan Maret 2022.</p>	
14.	<p>Perjanjian Pendahuluan Kerja Sama Aset Pendayagunaan Aset Tanah Milik PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) ("PT RNI") No. 112-1/39/ACP/VIII/2021 dan 233/S.Pj-Hkm/RNI/01/VIII/2021, tanggal 10 Agustus 2021, antara PT RNI dan Perseroan ("Perjanjian Pendahuluan PT RNI"</p>	<p>a. Perseroan; b. PT RNI.</p>	<p>Perjanjian Pendahuluan PT RNI berlaku selama 6 (enam) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Pendahuluan PT RNI oleh para pihak dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan para pihak.</p> <p><i>Catatan:</i> Berdasarkan Surat No. 112-2/09A/ADCP-DIR/II/2022, tanggal 9 Februari 2022 perihal Permohonan Addendum Perjanjian Pendahuluan dari Perseroan kepada PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero), Perseroan telah mengajukan permohonan amandemen dengan waktu sampai dengan 10 Agustus 2022. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Para Pihak masih menundukkan diri terhadap Perjanjian Pendahuluan PT RNI.</p>	<p>a. Bahwa PT RNI memiliki aset tanah seluas total ±52.474 m² (lima puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nomor 72 Pancoran, Jakarta Selatan, yang Hak Pakai-nya dipegang oleh PT RNI. Selanjutnya luas lahan tersebut berkurang menjadi ±50.409 m² (lima puluh ribu empat ratus sembilan meter persegi) dikarenakan akan adanya pembebasan lahan seluas ±2.065 m² (kurang lebih dua ribu enam puluh lima meter persegi) untuk fasilitas Plaza dan tangga stasiun LRT Pancoran (untuk selanjutnya disebut "Tanah").</p> <p>b. Bahwa PT RNI telah menyelenggarakan proses perolehan mitra kerja sama dalam rangka pendayagunaan Tanah.</p> <p>c. Bahwa Perseroan telah mengikuti semua tahapan proses perolehan mitra kerja sama pendayagunaan Tanah Proyek Pembangunan Komplek Mixed-use di Jalan Gatot Subroto Nomor 72, Pancoran, Jakarta Selatan milik PT RNI dan diselenggarakan oleh PT RNI.</p> <p>d. Bahwa PT RNI telah menetapkan Perseroan sebagai pemenang dalam perolehan mitra kerja sama pendayagunaan aset Tanah milik PT RNI.</p> <p>e. Objek dari kerja sama yang akan terbentuk adalah Tanah milik PT RNI, yang terdiri dari perkantoran, convention hall, hotel, mall dan hunian strata title terhadap Tanah yang akan didayagunakan.</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
15.	Berita Acara Kesepakatan Harga Terkait Pembelian Lahan di Jakasampurna, Cikunir, Bekasi No. 112-1/39A/ACP/VIII/2021 dan No. 001-08/DIR-BAK/2021, tanggal 10 Agustus 2021, antara Perseroan dan APP (“Berita Acara Kesepakatan Harga APP”)	a. Perseroan; b. APP.	-	<p>f. Bentuk kerja sama yang akan dibentuk nantinya adalah Build Operate Transfer (BOT) dan Pemanfaatan Tanah (PT) yang akan dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama Build Operate Transfer (BOT) dan Perjanjian Pemanfaatan Tanah</p>
				<p>a. Para Pihak sepakat bahwa objek yang akan diperjualbelikan dalam Berita Acara Kesepakatan ini adalah bidang tanah yang terletak seluas ± 4.500 m² (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jakasampurna, Cikunir, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut “Objek Jual Beli”) dan APP menjamin bahwa bahwa Objek Jual Beli dalam keadaan Clean and Clear serta APP akan bertanggung jawab penuh apabila baik sekarang maupun dikemudian hari Objek Jual Beli terdapat sengketa/permasalahan dalam bentuk apa pun.</p> <p>b. Para Pihak telah menyepakati bahwa harga Objek Jual beli sebesar Rp. 7.738.000 / M² (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu per meter persegi) (diluar PPN).</p> <p>c. Para Pihak sepakat bahwa seluruh pengurusan proses sertifikasi Objek Jual Beli untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama APP akan dilakukan oleh Perseroan, sehingga APP wajib menyerahkan seluruh dokumen – dokumen asli terkait Objek Jual Beli kepada Perseroan.</p> <p>d. Para Pihak sepakat apabila Objek Jual Beli telah terbit SHGB atas nama APP, maka Para Pihak akan menindaklanjuti dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan/atau Akta Jual Beli (AJB) atas Objek Jual Beli tersebut.</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
16.	Perjanjian Kerja Sama Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk No. 031-2/2017/050A, No. KL.705/XI/3/KA-2017, tanggal 28 November 2017, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha No. 031-2/2019/062, No. KL.705/VI/3/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019 ("Perjanjian Kerja Sama KAI") jo. Perjanjian Pengalihan Kerja Sama Usaha dalam rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk No. 031-2/2019/063, No. 112-3/01/VI/2019, No. KL.705/VI/4/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019.	a. Perseroan; b. PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("ADHI") (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama KAI sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); c. PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI").	Para pihak sepakat bahwa Perjanjian Kerja Sama KAI ini berlaku untuk jangka waktu selama 50 (lima puluh) tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan di bawah ini: 1) Diperolehnya persetujuan tertulis internal masing-masing pihak tentang pelaksanaan Kerja Sama Usaha; 2) Diterbitkannya SHPL atas Lahan oleh KAI; dan 3) Diterbitkannya SHGB atas Lahan Kerja Sama di atas HPL milik KAI oleh Perseroan.	Berdasarkan Akta Pemisahan, di mana ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KAI, yang semula antara ADHI dan KAI menjadi antara Perseroan dan KAI. Tujuan Kerja Sama adalah pemanfaatan lahan berupa Kawasan Stasiun Cisauk yang terletak di Jalan Stasiun Cisauk, sebagaimana diuraikan dalam <i>Grondkaart No. 13 ("Lahan")</i> milik KAI dengan melakukan Pembangunan kawasan Hunian dan/atau Komersial di area Stasiun Kereta Api di Cisauk yang bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah bagi para pihak berdasarkan Perjanjian Kerja Sama KAI ini. e. Para pihak bermaksud untuk melaksanakan kerja sama yang saling menguntungkan bagi para pihak dengan konsep optimalisasi sinergitas, baik dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat, dalam rangka pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Lahan kerja sama serta bangunan yang terintegrasi antara: gedung Rusun dan bangunan komersial beserta fasilitas sarana dan prasarana yang dibangun oleh ADHI pada lahan sesuai <i>Site Plan/Blok Plan</i> dan <i>Rancang Bangun/ Detail Engineering Design</i> yang disetujui oleh para pihak.
17.	Berita Acara Kesepakatan Penghitungan Bisnis Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Cisauk No. 112-4/03/VI/2019, No.KL.707/VI/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019	a. Perseroan; c. KAI	Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dalam Perjanjian Kerja Sama KAI.	Sehubungan dengan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama KAI, Para pihak sepakat bahwa dalam pelaksanaan Kerja Sama, para pihak akan melakukan Partisipasi (<i>Equity Sharing</i>) sebagai berikut: a. Partisipasi (<i>Equity Sharing</i>) Perseroan adalah menyediakan dana untuk pemanfaatan lahan kerja sama seluas 16.500 m ² (enam belas ribu lima ratus meter persegi) ("Lahan Kerja Sama") sebesar Rp63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar rupiah) ("Nilai Partisipasi Perseroan") yang dibayarkan secara bertahap

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan operasional; dan</p> <p>f. Partisipasi KAI adalah menyediakan Lahan Kerja Sama seluas 16.500 m² (enam belas ribu lima ratus meter persegi) dengan status tanah bersertifikat Hak Pengelolaan dan dalam kondisi tanah <i>clean and clear</i> yang digunakan untuk pembangunan properti di atas Lahan Kerja Sama dengan nilai kompensasi atas Lahan Kerja Sama yaitu sebesar Rp73.976.000.000,- (tujuh puluh tiga miliar sembilan ratus tujuh puluh enam juta rupiah) belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen)</p>

B. Perjanjian-Perjanjian Dengan Pihak Ketiga

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
ADHI CITY SENTUL				
1	Perjanjian Kerja Sama No. 112-1/18/ACP/VII/2020, No. 007/PK/VII/2020, tanggal 7 Juli 2020 ("Perjanjian Kerja Sama Sigma")	a. Perseroan; b. PT Sigmaeltra Propertindo ("Sigma")	Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan kerja sama dalam Perjanjian Kerja Sama Sigma akan berlangsung selama 20 (dua puluh tahun) terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Sigma dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak.	Para pihak sepakat bahwa objek kerja sama dalam Perjanjian ini adalah Tanah yang berlokasi di Sentul, Kabupaten Bogor, Jawa Barat seluas ±316.973 M ² (kurang lebih tiga ratus enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut " Objek Kerja Sama ") yang keseluruhan tanahnya dalam kondisi <i>clean & clear</i> (peta bidang tanah dan rincian sertifikat terlampir dalam Perjanjian Kerja Sama Sigma). Para pihak sepakat bahwa Sigma bertanggung jawab untuk menjamin dan memastikan bahwa tanah yang diserahkan kepada Perseroan di kerja sama ini dalam kondisi bebas, kosong dan tidak ada penghuni maupun bangunan liar diatas tanah. Lebih lanjut, jika terdapat hal tersebut, maka Sigma wajib mengosongkan tanah Objek Kerja Sama dari penghuni atau bangunan liar di atasnya dengan biaya yang timbul akibat pengosongan lahan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Sigma.
2.	Perjanjian Induk (<i>Head of Agreement</i>) tentang Rencana Pembangunan Properti di Sentul Side, Kabupaten Bogor, No. 112-1/07/V/2019 / No. 001/HOA/V/2019, antara Perseroan dan PT Sigmaeltra Propertindo	a. Perseroan; dan b. Sigma (mewakili Sigma dan mewakili Sunarja Tanu)	Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian Induk Sigma ini berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Induk Sigma ini oleh para pihak dengan pertimbangan masih akan dilaksanakannya pengembangan atas Tanah Kerja Sama. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan	Para pihak sepakat bahwa para pihak akan mengadakan suatu pengembangan properti di atas lahan milik Sigma seluas kurang lebih ± 120 ha dengan skema sebagai berikut: 1) Tahap 1: Pembelian lahan seluas ± 47,8 ha (untuk selanjutnya disebut " Tanah Jual Beli "); 2) Tahap 2: Kerja sama Lahan seluas ± 30 ha (untuk selanjutnya disebut " Tanah Kerja Sama "); dan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	(“Perjanjian Induk Sigma”)		Para Pihak. Perseroan menyatakan bahwa akan segera melaksanakan pembangunan fisik pada Tanah Jual Beli setelah seluruh perizinan dan persyaratan yang diatur dalam perundang-undangan terpenuhi. Para pihak sepakat bahwa pelaksanaan pengembangan atas Tanah Kerja Sama akan disesuaikan dengan business plan yang telah disepakati para pihak.	3) Tahap 3: Rencana pengembangan selanjutnya seluas ± 42,2 ha (untuk selanjutnya disebut "Tanah Pengembangan Selanjutnya")
PROYEK RIVIA				
1.	Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/02/III/2019, tanggal 22 Maret 2019, sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/28B/ACP/IX/2020, tanggal September 2020 (“Perjanjian Kerja Sama Rivia”)	a. Perseroan; b. Jam'an Nurchotib Mansur alias Yusuf Mansur (“Yusuf”).	Para pihak sepakat bahwa pelaksanaan kerja sama dalam Perjanjian Kerja Sama Rivia akan berlangsung selama 7 (tujuh tahun) terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Rivia ini dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak. <i>Catatan:</i> Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Rivia, terdapat partisipasi yang dibagi antara Perseroan dan Yusuf, di mana partisipasi Perseroan adalah dalam bentuk dana pengembangan dan dalam bentuk lahan (dengan persentase sebesar 70%), sedangkan partisipasi Yusuf adalah dalam bentuk lahan (dengan persentase sebesar 30%). Namun, untuk memproses perizinan pembangunan dan pengembangan di Proyek Rivia, tanah milik Yusuf harus dilakukan balik nama menjadi atas nama Perseroan, di mana saat ini telah ditandatangani Akta Jual Beli (dengan pembayaran melalui skema pengembalian nilai investasi tanah) sehubungan dengan sertifikat atas tanah dalam Proyek Rivia dan telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Perseroan. Untuk tanah yang telah dibalik nama menjadi atas nama Perseroan, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengembalian nilai tanah kepada Yusuf sebesar	1) Para pihak bersepakat untuk mengadakan kerja sama pengembangan lahan di Cadas Ngampar, Bogor, Jawa Barat. 2) Para pihak sepakat bahwa dalam pelaksanaan kerja sama ini, para pihak akan melakukan penyertaan (<i>equity sharing</i>) sebagai berikut: a) Perseroan akan melakukan penyertaan dalam bentuk: 1. Tanah seluas ±22.771 m ² (dua puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) atau senilai dengan Rp47.819.100.000 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah) 2. Dana pembangunan yang akan disetorkan secara bertahap sesuai kebutuhan pelaksanaan pembangunan. maka atas penyertaan Perseroan setara dengan persentase 70% (tujuh puluh persen) (selanjutnya disebut "Penyertaan Perseroan") b) Yusuf akan melakukan penyertaan tanah seluas ±22.771 m ² (dua puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) atau senilai dengan Rp47.819.100.000 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah), maka atas penyertaan Pihak Kedua setara dengan persentase 30% (tiga puluh persen) (selanjutnya disebut "Penyertaan Yusuf")

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<i>Rp47.819.100.000 (yang diperoleh dari penghitungan harga tanah Rp2.100.000/m²) secara bertahap, dari Desember 2020 sampai dengan September 2024.</i>	
			<i>Mengingat pengembalian nilai tanah dilakukan secara bertahap namun acuan harga tanah yang digunakan adalah harga yang disepakati di awal (yakni Rp2.100.000/m²), maka sebagai kompensasi kerja sama yang diberikan Perseroan kepada Yusuf, Yusuf berhak atas profit sharing sebesar 20%.</i>	
			<i>Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah melakukan pembayaran kepada Yusuf untuk periode: Desember 2020 sampai dengan Oktober 2021.</i>	
			<i>Dengan memperhatikan risiko-risiko yang mungkin timbul, secara hukum skema kerja sama pada Perjanjian Kerja Sama Rivia merupakan skema yang sah berdasarkan hukum yang berlaku, mengikat para pihak, dan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kerja Sama Rivia.</i>	

PROYEK ROYAL SENTUL PARK (LRT CITY SENTUL)

1	Perjanjian Kerja Sama tentang Pengembangan Lahan Seluas ± 9,8 HA Di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, No. 363/TOD-IX/2016, tanggal 26 September 2016, sebagaimana terakhir diubah dengan Berita Acara Kesepakatan Perubahan Ketentuan dalam Perjanjian Kerja Sama Perseroan dengan Ketut Masagung No. 112-4/16/ACP-X/2019, tanggal 11 Oktober 2019 antara Perseroan dan Ketut Masagung jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/158/VIII/2018,	<p>a. Perseroan; b. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama KM sebelum dilakukannya a pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); dan</p> <p>c. Tuan Ketut Masagung (mewakili diri sendiri dan mewakili Tuan Ridwan Pribadi ("Ridwan")) ("KM")</p>	<p>Para pihak setuju bahwa jangka waktu Kerja Sama berakhir setelah Pengembangan Lahan terhadap seluruh bidang Tanah selesai dilaksanakan oleh Perseroan dan Perseroan telah membayarkan seluruh Kompensasi Pengalihan Tanah, Kompensasi Pemasaran dan/atau Kompensasi Pengelolaan (jika ada) kepada KM</p>	<p>1) Berdasarkan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KM, yang semula antara ADHI dan KM menjadi antara Perseroan dan KM, dengan demikian, ADHI menyerahkan kepada Perseroan seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KM.</p> <p>2) Bahwa di lokasi dekat tanah milik KM nantinya akhirnya diusulkan menjadi salah satu stasiun untuk moda transportasi LRT (Light Rail Transit) yang akan dibangun oleh ADHI berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 98 Tahun 2015 jo. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2016 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan / Light Rail Transit (LRT) terintegrasi di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, dan Bekasi.</p>
---	--	---	---	--

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	tanggal 2 Juli 2018 ("Perjanjian Kerja Sama KM")			3) Bahwa, dengan adanya stasiun untuk moda transportasi LRT (<i>Light Rail Transit</i>) di tanah tersebut, maka para pihak bersepakat untuk melakukan kerja sama untuk fasilitas penunjang lainnya berupa Pembangunan Apartemen, Area Komersial dan Fasilitasnya berbasis Transit Oriented Development (TOD) di atas tanah seluas ± 9,8 ha (kurang lebih sembilan koma delapan hektar) yang seluruhnya berlokasi di Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Indonesia dengan bukti kepemilikan masing-masing sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KM ini, melalui Kerja Sama Pengembangan Lahan dan dengan menandatangani suatu perjanjian definitif sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama KM.
PROYEK THE PREMIERE MTH (LRT CITY TEBET)				
1	Akta Perjanjian Kerjasama Usaha dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Tebet Green No. 27, tanggal 29 Maret 2018, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha No. 031-2/2018/065 tanggal 14 Mei 2018 antara ADHI dengan YPDK, yang kemudian di novasi melalui Perjanjian Novasi No. 112-1/050/VII tanggal 26 Juli 2018, serta sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Perjanjian Kerjasama Usaha No. 112-1/29/ACP/X/2020, tanggal 16 Oktober 2020 ("Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK")	a. Perseroan; b. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Usaha YDPK sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); c. Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("YPDK").	Para Pihak sepakat Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK berlaku untuk jangka waktu jangka waktu selama 53 (lima puluh tiga) tahun terhitung sejak Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK ditandatangani, yang terdiri dari: 1) 3 (tiga) tahun jangka waktu untuk persiapan dokumen, penerbitan Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Pembangunan; 2) 30 (tiga puluh) tahun sejak pembangunan selesai dan HGB diterbitkan; 3) 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangan HGB. <i>Catatan:</i> <i>Perseroan telah melakukan pembayaran Tahap 1 sampai dengan Tahap 11, sebagaimana dibuktikan dengan bukti transfer dengan rincian sebagai berikut:</i> <i>a. Tahap 1 dan 2, sebesar Rp22.500.000.000 (dua puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 5 Juni 2018;</i> <i>b. Tahap 3, sebesar Rp5.000.000.000 (lima</i>	1) Para pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk mengadakan dan melaksanakan Kerja Sama Usaha dengan dilandasi oleh itikad baik, prinsip saling menguntungkan dan keterbukaan di antara para pihak. 2) Para pihak sepakat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK termasuk namun tidak terbatas pada pengembangan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan perkantoran beserta fasilitas lainnya sesuai dengan perizinan yang diterbitkan di atas Lahan Kerja Sama sepenuhnya menjadi kewenangan Perseroan. 3) Para pihak setuju dan sepakat bahwa kerja sama ini dengan pembagian keuntungan tetap (<i>fix profit</i>) kepada YPDK dengan pertimbangan YPDK adalah yayasan.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>milier Rupiah), pada tanggal 17 Desember 2018;</p> <p>c. Tahap 4, sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), pada tanggal 12 Desember 2019;</p> <p>d. Tahap 5, sebesar Rp15.000.000.000 (lima belas miliar Rupiah), pada tanggal 31 Januari 2020;</p> <p>e. Tahap 6, sebesar Rp7.500.000.000 (tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 21 April 2020;</p> <p>f. Tahap 7, sebesar Rp7.225.048.125 (tujuh miliar dua ratus dua puluh lima juta empat puluh delapan ribu seratus dua puluh lima Rupiah), pada tanggal 26 Mei 2020; dan</p> <p>g. Tahap 8, sebesar Rp6.000.000.000 (enam miliar Rupiah), pada tanggal 16 November 2020.</p> <p>h. Tahap 9, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), pada tanggal 7 April 2021;</p> <p>i. Tahap 10, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), pada tanggal 4 Juni 2021; dan</p> <p>j. Tahap 11, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), pada tanggal 21 September 2021.</p>	

Sehubungan dengan pembayaran Tahap 7, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, kelebihan pembayaran yang telah dibayarkan dikarenakan adanya permintaan dari YDPK agar Perseroan membayarkan Pajak Penghasilan. Kelebihan pembayaran Tahap 7 tersebut akan diperhitungkan sebagai variabel pengurangan untuk pembayaran tahap terakhir yaitu Tahap 11.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
PROYEK GATEWAY PARK (LRT CITY JATIBENING)				
1	Akta Perjanjian Kerjasama No. 02, tanggal 2 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 7 Juni 2017 jo. Akta No. 22 tentang Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018, tanggal 30 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor ("Perjanjian Kerja Sama UJP I")	a. Perseroan; b. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama UJP I sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); c. PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP").	Perjanjian Kerjasama UJP I berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak Perjanjian Kerja Sama UJP I berlaku efektif dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	<p>1) Berdasarkan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP I, yang semula antara ADHI dan UJP menjadi antara Perseroan dan UJP, dengan demikian, ADHI menyerahkan kepada Perseroan seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP.</p> <p>2) Para Pihak sepakat satu sama lain untuk bekerjasama dalam Pengembangan Proyek di atas tanah seluas 49.074 m² (kurang lebih empat puluh sembilan ribu tujuh puluh empat meter persegi yang terletak di Tip KM 6-7 Jalur Ruas Cawang, Cikunir, Kelurahan Jatibening baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat milik PT Sentra Graha Mutiara.</p>
PROYEK URBAN SIGNATURE (LRT CITY CIRACAS)				
1	Akta Perjanjian Kerja Sama No. 10, tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("Perjanjian Kerja Sama UJP II")	a. ADHI; (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); b. Perseroan; dan c. UJP.	Perjanjian Kerja Sama UJP II berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak Perjanjian Kerjasama UJP II ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama UJP II atau berakhir pada tanggal dua puluh tiga Desember dua ribu dua puluh tiga (23-12-2023) dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	<p>1) Sehubungan dengan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II, yang semula antara ADHI dan UJP menjadi antara Perseroan dan UJP, dengan demikian, ADHI menyerahkan kepada Perseroan seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II.</p> <p>2) Bahwa pelaksanaan kerja sama ini dibentuk dengan nama "Perseroan-UJP Kerja Sama", dalam Perjanjian Kerjasama UJP II mensyaratkan kepemilikan penuh atas Tanah Obyek Kerja Sama yang tidak bisa dilakukan Perseroan-UJP Kerja Sama sebagai entitas non badan hukum, maka para pihak sepakat Tanah Obyek Kerjasama disertifikatkan dan dibalik nama ke atas nama Perseroan dengan tetap memperhatikan/mengakui penyertaan UJP sebesar 50% (lima puluh persen).</p> <p>3) Para pihak sepakat bahwa Perseroan akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen)</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1	Perjanjian Kerjasama No. 112-1/11/VII/2019, No. 133/PIC/APR-ACP/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 ("Perjanjian Kerja Sama APR")	a. Perseroan; dan b. PT Ade Pede Realty ("APR").	Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian Kerja Sama APR berakhir apabila :	dari Nilai Tanah yang selanjutnya menjadi penyertaan Perseroan di dalam Kerja Sama dan merupakan penyertaan UJP dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II.
PROYEK GRANDHIKA OLIVE				
1	Perjanjian Kerjasama No. 112-1/11/VII/2019, No. 133/PIC/APR-ACP/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 ("Perjanjian Kerja Sama APR")	a. Perseroan; dan b. PT Ade Pede Realty ("APR").	Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian Kerja Sama APR berakhir apabila : 1) Para Pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama APR. 2) Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Kerja Sama APR yang wajib dibuktikan dengan berita acara kesepakatan.	1) Maksud dan tujuan dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama APR adalah untuk menuangkan kesepahaman masing-masing Pihak mengenai rencana pelaksanaan kerja sama pembelian unit condotel. 2) Para Pihak sepakat bahwa Perseroan berhak dan ditunjuk oleh APR menjadi operator atas Condotel Operasional sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 (b) Perjanjian Kerjasama APR di atas untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak bangunan Condotel dioperasionalkan. 3) Para Pihak sepakat bahwa atas ditunjuknya Perseroan menjadi operator condotel atas Condotel Operasional sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 (b) Pasal 2 Perjanjian Kerjasama APR di atas, maka Perseroan berhak mendapatkan Operator Fee sebesar 5,34%/tahun (lima koma tiga puluh empat persen tahun) dari total revenue hotel.
PROYEK OASE PARK (MEMBER OF LRT CITY)				
1.	Perjanjian Kerjasama Usaha No. 031-2/2017/055 dan No. 16/SEKR/PKK/XII/2017, tanggal 22 Desember 2017, antara ADHI dan Perum Pengangkutan Penumpang Djakarta ("PPD") dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bis Ciputat, Tangerang Selatan, Perjanjian Novasi No. 112-1/051/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018, antara ADHI, Perseroan, dan PPD, sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerjasama No. 112-1/04/ACP/03/2021 dan No. 11/SEKR/PKK/III/2021	a. Perseroan; dan b. Perum Pengangkutan Penumpang Djakarta ("PPD").	Para Pihak sepakat kerjasama ini berlaku efektif terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ditandatangani oleh Para Pihak dan akan berakhir dalam waktu 50 tahun terhitung sejak HGB atas nama Perseroan telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Lebih lanjut, Jangka Waktu tersebut sudah termasuk masa pembangunan yang akan dilakukan oleh Perseroan.	<p>a. <u>Maksud Dan Tujuan</u></p> <p>1) Maksud Kerjasama:</p> <p>a) melaksanakan pendayagunaan asset PPD berupa lahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara beserta perubahannya melalui sinergi antar BUMN dan/atau anak Perusahaan BUMN dan/atau perusahaan lainnya yang terafiliasi;</p> <p>b) mewujudkan kerja sama diantara Para Pihak untuk melaksanakan pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Proyek yang dibangun siatas Lahan Kerjasama sesuai dengan perijinan yang berlaku.</p> <p>2) Tujuan Kerjasama:</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	, tanggal 10 Maret 2021 antara Perseroan dan PPD, dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bus Ciputat, Tangerang Selatan (“Perjanjian Kerjasama Usaha PPD”)			<p>a) pemanfaatan Lahan Kerjasama dengan melakukan Pembangunan Proyek Pemukiman yang dilengkapi dengan akses Transportasi Umum yang bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah bagi Para Pihak;</p> <p>b) melaksanakan Kerjasama yang saling menguntungkan bagi Para Pihak dengan konsep optimalisasi sinergitas, baik dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat, dalam rangka pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Proyek yang dibangun diatas Lahan Kerjasama.</p>
2.	Berita Acara Kesepakatan Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Milik PPD di Kawasan Pool Bis Ciputat, Tangerang Selatan No. 112-1/05/ACP/03/2021 dan No. 35/SEKR/BA/III/2021, tanggal 10 Maret 2021, antara Perseroan dan PPD	a. Perseroan; dan b. PPD.	-	<p>Partisipasi Perseroan adalah menyediakan dana pembangunan dan pengembangan untuk pemanfaatan Lahan Kerjasama seluas 52.875 M2 (kurang lebih lima puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang dibayarkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan.</p> <p><u>Partisipasi PPD adalah menyediakan Lahan Kerjasama seluas + 52,875 M2 (kurang lebih lima puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan status tanah bersertifikat hak pengelolaan (HPL) dan dalam kondisi tanah clean & clear yang digunakan untuk pembangunan properti diatas Lahan Kerjasama.</u></p>

BALAI KRIDA

1	Akta No. 135 atas Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) BMN Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 08/PKS/SJ/2019 dan No. 112-1/27/ACP-XIL/2019, tanggal 30 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (“Perjanjian KSP Kementerian PUPR”)	<p>a. Perseroan; dan b. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (“Kementerian PUPR”).</p>	<p>Pelaksanaan KSP dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini oleh para pihak, dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.</p>	<p>1) Kerja Sama Pemanfaatan (“KSP”) dimaksudkan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna BMN berupa tanah dan bangunan milik Kementerian PUPR dengan melakukan konstruksi bangunan berupa gedung perkantoran sewa dengan spesifikasi tinggi 11 lantai dan 3 lapis basement sesuai kesepakatan para pihak.</p> <p>2) KSP bertujuan untuk mengamankan Barang Milik Negara (“BMN”) Kementerian PUPR serta meningkatkan penerimaan negara melalui pembayaran kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan bangunan hasil KSP yang dibangun oleh Perseroan.</p>
---	---	---	---	---

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
SENTUL KM 29				
1	Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Lahan di Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 30 Mei 2018 jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/053/VII/2018, tanggal 26 Juli 2018	a. Perseroan; b. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29 sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); c. PT Wijaya Makmur ("PT WM")	Para pihak sepakat bahwa para pihak selesaikan pembebasan sampai dengan proses transaksi jual beli atas Tanah Tahap 1 dan Tanah Tahap 2 dengan kondisi bersertifikat yang <i>clean & clear</i> dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kerja yang terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29 ini oleh para pihak dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak.	<p>1) Berdasarkan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29, yang semula antara ADHI dan PT WM menjadi antara Perseroan dan PT WM.</p> <p>2) Perseroan memiliki rencana untuk melakukan pengembangan suatu proyek properti di atas tanah yang berlokasi di Desa Sanja, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Bawha PT WM menawarkan tanah dengan luas sampai dengan ± 50 Ha yang berlokasi di Jalan berlokasi di Desa Sanja, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat memenuhi kriteria Perseroan untuk dikembangkan, namun saat ini Tanah (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) tersebut secara fisik masih dikuasai baik sebagian/seluruhnya oleh pemilik tanah yang bertempat tinggal di atas tanah tersebut.</p> <p>3) PT WM dan Perseroan sepakat untuk bekerjasama satu sama lain dalam rangka mengalihkan kepemilikan Tanah dari Pemilik atas Tanah kepada Perseroan sesuai ketentuan dan aturan yang berlaku.</p>
<i>Catatan:</i>				
<p><i>Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29 telah berakhir, namun berdasarkan konfirmasi Perseroan, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.</i></p>				
PROYEK MTH 27 OFFICE SUITES (LRT CITY MTH)				
1	Akta Kesepakatan Bersama Untuk Melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 16, tanggal 4 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Addendum I Kesepakatan Bersama Untuk Melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 144, tanggal 27 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/153/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite")	a. Abdul Kadir Alatas, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama PT Tifar Admanco ("PT TA") ("Abdul"); b. PT Adhi Karya (Persero) Tbk ADHI (sebagai pihak dalam Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); dan c. Perseroan	-	Abdul bermaksud hendak menjual dan mengoperan kepada Perseroan, yang dengan ini ingin berjanji untuk membeli dan menerima pengoperan dari Abdul atas tanah seluas kurang lebih 13.533 m ² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh tiga meter persegi). Pembayaran atas pembelian tersebut akan dilaksanakan secara bertahap, sesuai dengan ketentuan dalam Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
CIKUNIR				
1	<p>Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 005-08/DIR-PKS/2018, tanggal 30 Agustus 2018, antara PT Prakarsa Triotama Jaya ("PTJ") dan PT Adhi Persada Properti ("APP") sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Adendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 001-11/DIR-PKS/2018, tanggal 02 November 2018, antara PTJ dan APP, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Adendum Keempat Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 022-09/DIR-PKS/2020 dan 004/PTJ-LRT/PKS/IX/2020, tanggal 4 September 2020, antara PTJ dan APP jo. Perjanjian Pengalihan Dalam Rangka Pembebasan dan Jual-Beli Tanah, No. 005/PTJ-LRT/PKS/V/21, No. 013-05/DIR-PKS/2021, dan No. 112-1/13/ACP/V/2021, tanggal 10 Mei 2021, antara PTJ, APP, dan Perseroan ("Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir")</p>	<p>a. PTJ; b. APP; c. Perseroan</p>	-	<p>a. APP telah setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli kepada Perseroan. Berdasarkan Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli, PTJ:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. telah menguasai 23 (dua puluh tiga) bidang tanah, seluas ±27.000 (dua puluh tujuh ribu) m²; ii. sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas ±4.211 (empat ribu dua ratus sebelas) m² menjadi atas nama PT PTJ; iii. telah menguasai dan/atau memiliki secara sah 8 (delapan) bidang tanah seluas ±1.140 (seribu seratus empat puluh) m², dengan suatu surat peralihan hak atas tanah dari PT PTJ kepada Perseroan; dan iv. akan membebaskan 37 (tiga puluh tujuh) bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.917 (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas) m², berikut bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Batu Mulia II dan Jalan Batu Mulia III seluas 915 (sembilan ratus lima belas) m² dan juga bidang-bidang tanah seluas ±1.640 (seribu enam ratus empat puluh) m², yang merupakan lahan akses LRT, dan lebih lanjut akan membebaskan bidang-bidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.212 (tiga ribu dua ratus dua belas) m² yang merupakan lahan pengganti LRT dan akan melakukan proses sertifikasi, di mana keseluruhan tanah tersebut terletak di daerah Cikunir. PT PTJ akan membebaskan bidang-bidang tanah ("Tanah").

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
v.				Perseroan dan PT PTJ telah setuju bahwa para pihak akan mengadakan jual beli serta PT PTJ akan melakukan pembebasan atas Tanah dan menyediakan Tanah yang siap bangun dan terbebas dari penguasaan pihak ketiga dalam bentuk apa pun kepada Perseroan
b.				Para Pihak setuju bahwa seluruh SHGB atas Tanah akan menjadi atas nama Perseroan.
c.				Para Pihak sepakat untuk Surat Peralihan Hak (SPH) yang dapat dilakukan pengalihan ke Perseroan maka akan ditindaklanjuti dengan pembatalan SPH atas nama APP dan diterbitkan SPH baru atas nama Perseroan pada hari yang sama, namun atas SPH yang tidak bisa langsung dialihkan ke Perseroan, maka tetap diproses sampai dengan terbit SHGB atas nama APP, kemudian setelah SHGB APP telah terbit, maka APP akan mengalihkan HGB tersebut ke Perseroan, sehingga SHGB APP akan berubah menjadi SHGB atas nama Perseroan.
d.				Para Pihak sepakat untuk Tanah yang belum dilakukan pembebasan yaitu nomor Peta Bidang 66, 80, 92, Jalan Batu Mulia 2 dan 3 (serta peta bidang 57, 63, dan 106 bersifat pilihan), dimana Perseroan akan melakukan akan melakukan pembayaran uang muka untuk Peta Bidang nomor 66, 80, dan 92 kepada pemilik tanah sebesar Rp.250.000.000,- per peta bidang (dua ratus lima puluh juta) pembayaran untuk Jalan Batu Mulia 2 dan 3 kepada PTJ selaku pemilik tanah sebesar Rp. 7.738.000/m ² (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah per meter persegi) dengan nilai total mengacu pada luasan yang tercantum dalam sertifikat.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>Para Pihak menyepakati bahwa terkait jalan batu mulia 2 dan 3 di atas, terdapat tambahan ketentuan sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PTJ menjamin apabila ada permasalahan yang timbul terkait Jalan Batu Mulia 2 dan 3, maka PTJ membebaskan Perseroan dari segala kewajiban penggantian Fasilitas Sosial/FASOS FASUM diatas Jalan Batu Mulia 2 dan 3, dan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PTJ sepenuhnya dan PTJ akan membuat surat pernyataan terkait hal tersebut; - Perseroan merencanakan dana pembayaran untuk akses jalan batu mulia 2 dan 3 bersumber dari IPO Perseroan dan Para Pihak akan mendiskusikan lebih lanjut mengenai hal tersebut untuk dapat diperoleh kesepakatan pembayaran yang disepakati oleh Para Pihak; <p>e. Para Pihak setuju bahwa berdasarkan perjanjian pengalihan ini, telah disepakati tata cara pembayaran tanah yang baru, dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tagihan senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) akan dibayarkan oleh APP dengan syarat mengacu pada Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir; - tagihan senilai Rp. 11.535.831.284,- (sebelas miliar lima ratus tiga puluh lima juta delapan ratus tiga puluh satu ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) akan dibayarkan oleh Perseroan.

C. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Obligasi

No.	Nama Perjanjian	Pihak Ketiga	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 86, tanggal 17 Februari 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 33 Tanggal 9 Maret 2021, Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 2 Tanggal 1 April 2021, dan Akta Adendum III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 73 tanggal 28 April 2021 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan ("Perjanjian Perwaliamanatan")	a. Perseroan; dan b. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten ("BTN")	Perjanjian Perwaliamanatan ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan, dan Perjanjian Perwaliamanatan akan berakhir dengan sendirinya apabila : <ul style="list-style-type: none"> a. Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif tidak diperoleh selambat lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang diaudit Akuntan sebagaimana tercantum dalam Prospektus yaitu tanggal dengan memperhatikan Peraturan OJK Nomor: 9/POJK.04/2017; b. Pencatatan Obligasi tidak dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi dengan alasan tidak dipenuhinya persyaratan pencatatan pada Bursa Efek; atau c. Batalnya Penawaran Umum sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi; atau d. Terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan. 	Perseroan dengan ini menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., tersebut, untuk menjalankan tugas selaku Wali Amanat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan selanjutnya PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., tersebut menerima baik penunjukan sebagai Wali Amanat berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia, yang berhubungan dengan tugas dan kewajiban selaku Wali amanat dalam suatu Emisi Obligasi.
2.	Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 35 tanggal 15 Januari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan	a. Perseroan; b. Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI")	Tugas KSEI berlaku sejak didaftarkannya Efek Bersifat Utang di KSEI dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: <ul style="list-style-type: none"> a. Perseroan batal melakukan penawaran efek bersifat utang; b. pendaftaran efek bersifat utang telah dibatalkan berdasarkan permohonan penerbit efek atau pihak terkait sesuai dengan dokumen penerbitan; c. Berlakunya ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal melarang KSEI 	Perseroan telah mendaftarkan efek bersifat utang di KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Utang di KSEI, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, ditetapkan bahwa pelaksanaan pembayaran bunga dan/atau pokok dilaksanakan oleh KSEI selaku agen pembayaran.

No.	Nama Perjanjian	Pihak Ketiga	Jangka Waktu	Keterangan
			untuk menjalankan tugas sebagai agen pembayaran; d. seluruh bunga efek bersifat utang dan/atau pokok efek bersifat utang telah dibayar oleh penerbit efek sesuai syarat-syarat efek bersifat utang yang ditentukan dalam dokumen penerbitan.	

D. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 29, tanggal 12 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Adendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 43, tanggal 11 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan ("PPEE"):	a. Perseroan ("Emiten"); b. PT CIMB Niaga Sekuritas; c. PT Maybank Sekuritas Indonesia; d. PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia; e. PT Sucor Sekuritas; (pihak pada huruf b-e untuk selanjutnya disebut sebagai "Penjamin Emisi Efek"); f. PT Indosurya Bersinar Sekuritas; g. PT Panin Sekuritas Tbk; dan h. PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk.	PPEE mulai berlaku segera setelah ditandatangannya dan akan berakhir dengan sendirinya apabila terjadi keadaan yang disebutkan pada Pasal Jangka Waktu dan Pengakhiran PPEE pada PPEE.	Setelah dilakukannya Penawaran Awal, Penjamin Pelaksana Emisi Efek menunjuk Penjamin Emisi Efek lainnya berdasarkan daftar perusahaan sekuritas yang direkomendasikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Emiten dengan persetujuan dari Emiten. Berdasarkan penunjukan tersebut, para Penjamin Pelaksana Emisi Efek membentuk Sindikasi Penjamin Emisi Efek, oleh karenanya Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut: (a) PT CIMB Niaga Sekuritas; (b) PT Maybank Sekuritas Indonesia; (c) PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia; (d) PT Sucor Sekuritas; (e) PT Indosurya Bersinar Sekuritas; (f) PT Panin Sekuritas Tbk; dan (g) PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk. (pihak pada huruf b-h untuk selanjutnya disebut sebagai "Penjamin Emisi Efek").
2.	Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 135, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida	a. Perseroan ("Emiten"); dan b. PT Datindo Entrycom ("Biro Administrasi Efek").	PPAS berlaku terhitung sejak saat ditandatangani oleh kedua belah pihak dan akan berlaku terus selama saham masih terdaftar/tercatat di bursa efek dengan memperhatikan peraturan	Emiten menunjuk Biro Administrasi Efek untuk melaksanakan pengelolaan administrasi saham pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dalam Penawaran Umum untuk kepentingan Emiten dan Biro Administrasi Efek dengan ini menerima penunjukan Emiten untuk melakukan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Adendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 44, tanggal 11 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan ("PPAS")		perundangan-undangan yang berlaku, kecuali apabila ada pemutusan Perjanjian lebih dini oleh salah satu pihak yang dapat dilakukan dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya 3 (tiga) bulan sebelumnya mengenai maksud pemutusan PPAS	pengelolaan administrasi saham pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dalam Penawaran Umum berdasarkan syarat-syarat yang tercantum dalam PPAS ini dengan memperhatikan peraturan di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek dan ketentuan KSEI yang berlaku.
3.	Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia No. Pendaftaran: SP-067/SHM/KSEI/0821, tanggal 27 Agustus 2021 antara PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") dengan Perseroan ("Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI")	Perseroan ("Penerbit Efek"); dan KSEI.	Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI ini berlaku sejak didistribusikannya Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkan oleh Penerbit Efek ke dalam Rekening Efek, dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: Berlaku ketentuan Pasal 2 ayat 2 Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI; Penerbit Efek batal melakukan penawaran Efek Bersifat Ekuitas; atau Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas telah dibatalkan sesuai Peraturan KSEI.	Penerbit efek setuju untuk mendaftarkan Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkannya di KSEI dalam bentuk elektronik (scripless); KSEI akan menyimpan Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkan Penerbit Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Perjanjian-Perjanjian Pembiayaan

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
1	Akta Perjanjian Kredit No. 115, tanggal 27 Desember 2018, sebagaimana diubah melalui Akta Addendum I Perjanjian Kredit No. 1, tanggal 1 November 2021, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Perjanjian Kredit BTN"). Sebagai tambahan, Perjanjian Kredit BTN ini merupakan tindak lanjut dari Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 764/JKC/CSMU/X/2018 , tanggal 31 Oktober 2018.	a. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ("Bank BTN") b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan	Bank BTN sepakat untuk memberikan fasilitas kepada Perseroan, dengan rincian sebagai berikut: a. Plafond Kredit: Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar rupiah). b. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi Pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove sebanyak 936 (sembilan ratus tiga puluh enam) unit beserta sarana prasarannya yang berlokasi di Jalan Joyomartono, Kelurahan, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi. c. Sifat Kredit: Non-Revolving. d. Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN. e. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima) persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN. f. Suku Bunga: 8,8% (delapan koma delapan persen) per annum. g. Denda 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga. h. Biaya Akta Pembebaan Hak Tanggungan ("APHT"): 0,50% (nol koma lima nol persen)	Berdasarkan Ketentuan Petunjuk berdasarkan Perjanjian Kredit BTN, Perseroan sebelum kredit berdasarkan Perjanjian Kredit BTN ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank BTN, untuk: a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim. b. Mengajukan pailit; c. Melakukan merger; d. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; e. Memindahkan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; f. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening Perseroan di BTN.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>dari plafond kredit, atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan.</p> <p>i. Jaminan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1, Tower Primrose dan Tower Close berupa dokumen penguasaan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 4289, atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk., yang berlokasi di Joyomartono, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi; dan - Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Close yang diikat dengan cessie atau fidusia. 	<p>kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;</p> <p>b. Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta;</p> <p>c. Melakukan merger dan akuisisi;</p> <p>d. Melunasi hutang kepada pemegang saham;</p> <p>e. Membubarkan perusahaan atau meminta dinyatakan pailit;</p> <p>f. Memindah tanggangan dalam bentuk apa pun atau dengan nama apa pun dan dengan maksud apa pun juga kepada pihak ketiga.</p> <p>Penerima kredit harus terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada BTN mengenai maksudnya untuk mengeluarkan saham baru dan menjual saham-saham yang telah ada.</p>
2	Akta Perjanjian Subordinasi No. 114, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Subordinasi BTN")	a. Bank BTN b. Perseroan	-	<p>Perseroan telah menerima kredit dari Bank BTN, berdasarkan Perjanjian Kredit BTN. Lebih lanjut, para pemegang saham Perseroan mempunyai tagihan terhadap Perseroan, terutama tagihan atas dividen, keuntungan dan lain sebagainya, yang jumlahnya belum dapat ditentukan saat ini.</p> <p>Sehubungan dengan apa yang diuraikan di atas maka selanjutnya pemegang saham Perseroan menerangkan dengan ini menundukkan diri dan memberi persetujuan bahwa semua jumlah uang yang terutang oleh Perseroan</p>	-

Catatan:

Mohon mengacu pada catatan kami di bawah.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>kepada Bank BTN berdasarkan Perjanjian Kredit BTN yang telah ada maupun perpanjangan dan perubahannya, baik berupa utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya berdasarkan perjanjian tersebut di atas akan mendapat prioritas dan akan dibayar terlebih dahulu, mendahului dari segenap tuntutan atau tagihan dari para pemegang saham terhadap Perseroan selama utang Perseroan kepada Bank BTN tersebut di atas belum dilunasi.</p>	
3	Akta Pengakuan Utang No. 116, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan (" Pengakuan Utang BTN ")	a. Bank BTN b. Perseroan	-	<p>Perseroan mengakui bahwa Perseroan telah menerima kredit dari Bank BTN, berdasarkan Perjanjian Kredit BTN.</p>	-
4	Akta Pemberian Jaminan Secara Cessie No. 117, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan ("Cessie BTN")	a. Bank BTN b. Perseroan	-	<p>Bawa untuk menjamin lebih jauh pembayaran utang kepada Bank BTN berdasarkan Perjanjian Kredit BTN, baik karena utang pokok, bunga uang dan kewajiban-kewajiban lainnya yang timbul disebabkan oleh apa pun juga, maka Bank BTN mensyaratkan agar Perseroan memberikan suatu jaminan, demikian yang mempermudah bagi Bank BTN untuk mengambil langkah-langkah dan tindakan-tindakan sebagaimana mestinya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN dalam Perjanjian Kredit BTN dan/atau surat perjanjian lainnya.</p>	-
5	Akta Perjanjian Kredit No. 128, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan ("Perjanjian Kredit BTN 2")	a. Bank BTN b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2	<p>Bank BTN sepakat untuk memberikan fasilitas kepada Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>a. Plafond Kredit: Rp358.700.000.000 (tiga ratus lima puluh</p>	<p>Perseroan sebelum kredit berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 2 ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank BTN, untuk:</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>b. delapan miliar tujuh ratus juta Rupiah).</p> <p>b. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park Tower I, sebanyak 1.626 (seribu enam ratus dua puluh enam) unit beserta sarana prasarana yang berlokasi di Desa Kadumanggu, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat.</p> <p>c. Jenis Kredit: KMK Konstruksi KYG</p> <p>d. Sifat Jenis: Non-Revolving.</p> <p>e. Suku Bunga 9,15% (sembilan koma satu lima) per annum dengan adjustable rate.</p> <p>f. Biaya Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2.</p> <p>g. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2.</p> <p>h. Denda 2% (dua persen) per annum di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga.</p> <p>i. Biaya APHT: 0.50% (nol koma lima nol persen) dari plafond</p>	<p>a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut (proyek pembangunan apartemen royal Sentul park Tower I), kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.</p> <p>b. Mengajukan pailit.</p> <p>c. Melakukan merger.</p> <p>d. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.</p> <p>e. Memindahbentangkan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apa pun atau dengan nama apa pun dan dengan maksud apa pun juga kepada pihak ketiga.</p> <p>f. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening debitur di BTN.</p> <p>Dalam hal perusahaan mengubah anggaran dasar dan pengurus perusahaan, debitur wajib melaporkan kepada BTN.</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>kredit, atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan.</p> <p>j. Jaminan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Hak Tanggungan atas: <ul style="list-style-type: none"> - SHGB No. 884/Kadumanggu; - SHGB No. 1401/Kadumanggu ; - SHGB No. 1402/Kadumanggu ; - SHGB No. 1404/Kadumanggu ; - SHGB No. 1405/Kadumanggu ; - SHGB No. 1406/Kadumanggu ; - SHGB No. 1407/Kadumanggu ; - SHGB No. 1408/Kadumanggu ; - SHGB No. 1409/Kadumanggu ; - SHGB No. 1410/Kadumanggu ; <p>keseluruhannya terletak di Jawa Barat, Bogor, Babakan Madang, Kadumanggu.</p> <p>2) Cessie atas seluruh tagihan dari proyek yang dibiayai dengan Perjanjian Kredit BTN 2 ini.</p>	
6	Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual No. 129, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Perseroan telah memperoleh Perjanjian Penyediaan Fasilitas KYG "Apartemen Royal Sentul Park-Tower 1", dari BTN sebesar Rp358.700.000.000 (tiga ratus lima puluh delapan miliar tujuh ratus ratus juta Rupiah) dan Perseroan tersebut mengaku	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Kota Administrasi Jakarta Selatan			berutang kepada Bank BTN tersebut dengan ini menerima pengakuan utang Perseroan tersebut untuk suatu jumlah dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN yang disetujui oleh Perseroan tersebut di dalam Perjanjian Kredit BTN 2.	
7	Akta Perjanjian Kerja Sama tentang Supply Chain Financing – Payable Financing No. 87, tanggal 24 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan ("Perjanjian Kerja Sama BTN")	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kerja Sama BTN ini berlaku selama 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama BTN ini dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak..	Perseroan dengan ini menyatakan setuju untuk menggunakan layanan Supply Chain Financing – Payable Financing dari BTN dan BTN menyatakan setuju untuk memberikan Supply Chain Financing – Payable Financing. Dalam layanan Supply Chain Financing – Payable Financing, yang diberikan kepada Perseroan, BTN memberikan fasilitas Payable Financing, yaitu fasilitas untuk pembayaran sebelum jatuh tempo invoice milik Supplier/Seller yang telah diakseptasi oleh Perseroan dan diambil alih oleh Bank BTN dengan maksimal nilai pembayaran yang diterima oleh Supplier adalah sebesar nilai invoice dikurangi dengan diskonto.	-
8	Perjanjian Kerja Sama Pemberian Line Facility No. 75/PKS/DIR/2018 / 002//DIR-PKS/VIII/2018, tanggal 16 Agustus 2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum Perjanjian Pemberian Line Facility No. 01/CSTD/PKS/2020, 112-1/28/ACP/VIII/2020 ("Perjanjian Kerja Sama BTN 2")	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kerja Sama BTN 2 ini dianggap sah berlaku selama (dua) tahun sejak berakhirnya perjanjian sebelumnya yaitu pada tanggal 16 Agustus 2020 atau sampai dengan tanggal 16 Agustus 2022 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak	Perjanjian Kerja Sama BTN 2 terbatas dalam rangka pemberian Line Facility dari Bank BTN kepada Perseroan dengan jenis Cash Loan (KMK Konstruksi) untuk proyek-proyek TOD (Transit Oriented Development) / LRT City dan non Cash Loan (Supply Chain Financing skema Payable Financing dan SKBDN) dengan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak	<p>Terhadap proyek dengan status KSO antara Perseroan dengan mitra KSO maka agar diperhatikan hal-hal sebagai berikut:</p> <p>a. Pembagian hasil proyek (laba KSO) yang dibagikan kepada Perseroan dan mitra KSO wajib memperhatikan pemenuhan kewajiban Perseroan kepada BTN dan Perseroan tetap bertanggungjawab menyelesaikan utang di BTN dengan atau tanpa KSO; dan</p> <p>b. Perjanjian KSO antara Perseroan dan mitra KSO wajib mencantumkan persetujuan mengenai</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
					<p>pengagunan tanah lokasi proyek terkait pembiayaan BTN dan para pihak berkenan untuk menandatangani pengikatan agunan secara sempurna.</p>
					<p>Perseroan wajib menjaga financial covenant selama jangka waktu kredit yang tercermin pada laporan keuangan sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. DSCR (Debt Service Coverage Ratio) di atas 100% (seratus persen); b. DER (Debt to Equity Ratio) dibawah 500% (lima ratus persen); dan c. Current Ratio di atas 100% (seratus persen). <p>Hal - hal yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang telah dibiayai Bank BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim. b. Mengajukan pailit atas diri sendiri melakukan merger. c. Memindah tanggankan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga. d. Khusus untuk perubahan anggaran dasar, Pengurus Perusahaan, dan pembagian dividen, Perseroan cukup menyampaikan laporan pemberitahuan kepada Bank BTN

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
9	Akta Perjanjian Kredit No. 15, tanggal 31 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Artisa Khamelia Ramadiyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi ("Perjanjian Kredit BTN 3")	a. Bank BTN b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung sejak tanggal 31 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2025	<p>Bank BTN telah sepakat untuk memberikan Perseroan kredit, dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Plafond Kredit: Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah); b. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 Unit dan area komersil beserta sarana dan prasarana yang berlokasi di Jalan M.H. Joyomartono, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. c. Sifat Kredit: Non Revolving d. Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit, dibayarkan lunas sebelum akad kredit; e. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima persen) eenmaligh, dihitung dari plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 3; f. Suku Bunga: 9,25% (sembilan koma dua lima persen) per annum efektif-adjustable rate (suku bunga sewaktu-waktu dapat berubah sesuai ketentuan Bank BTN); g. Denda: 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga; h. Cadangan Hak Tanggungan: 0,50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan; dan i. Biaya lain: Biaya yang kemungkinan muncul 	<p>Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Atas pendapatan proyek Apartemen TOD Green Avenue, Perseroan tidak diperkenankan memberikan piutang kepada pihak afiliasi tanpa persetujuan Bank BTN; dan b. Negative covenant lainnya selama kredit belum lunas tetap sesuai Perjanjian Kerja Sama BTN 2 beserta addendumnya.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>terkait dengan pengikatan kredit seperti biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi dan biaya lainnya menjadi beban Perseroan.</p> <p>j. Jaminan: (i) Hak Tanggungan atas tanah proyek pembangunan Apartemen Green Avenue – Tower 1 berupa dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8518/Jatimulya; No. 8520/Jatimulya; No. 8524/Jatimulya atas nama Perseroan yang berlokasi di Jalan Joyomartono, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 8.167 m² beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dan diikat secara sempurna (APHT) dan (ii) Cessie atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue – Tower 1.</p>	
10	Akta Pengakuan Utang No. 16, tanggal 31 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Artisa Khamelia Ramadiyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi	a. Bank BTN b. Perseroan	-	<p>Perseroan telah diikat dengan Perjanjian Kredit BTN 3, dan terhitung dari tanggal ditandatangannya Pengakuan Utang BTN 3 ini, Perseroan dengan ini mengaku secara sah telah berutang kepada BTN sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), tidak termasuk provisi, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya dan Perseroan tersebut mengaku berutang kepada Bank BTN tersebut dengan ini menerima pengakuan utang Perseroan tersebut untuk suatu jumlah dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN yang disetujui oleh Perseroan tersebut di dalam Perjanjian Kredit BTN 3.</p>	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
11	Akta Pemberian Jaminan Secara Cessie No. 18, tanggal 31 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Artisa Khamelia Ramadiyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Guna menjamin segala pembayaran yang ada pada suatu waktu baik sekarang maupun dikemudian hari harus dilakukan oleh Perseroan kepada Bank BTN berdasarkan uang yang dipinjam dan diterimanya dengan betul berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3 atau perjanjian yang kemudian diadakan antara Perseroan dan Bank BTN atau setiap perpanjangannya, pembaharuanya, penambahannya serta penggantuannya kemudian, baik karena Bank BTN, bunga dan biaya-biaya, untuk pitang yang sekarang ada maupun yang akan ada	-

Terhadap transaksi afiliasi, Perseroan melakukan prosedur dalam pelaksanaan transaksi afiliasi, dengan mengacu kepada asas kesetaraan, keterbukaan, itikad baik dengan tetap memperhatikan dan menghormati prinsip tata Kelola yg baik atau good corporate governance.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat pelanggaran terhadap pembatasan finansial (financial covenant) dan/atau terdapat pengaturan pembatasan (*negative covenant*) sehubungan dengan penawaran umum perdana saham oleh Perseroan, yang dapat merugikan Perseroan dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan, sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Kredit BTN, Perjanjian Kredit BTN 2, Perjanjian Kerja Sama BTN, Perjanjian Kerja Sama BTN 2, Perjanjian Kredit BTN 3.

11. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, aset tetap yang dimiliki oleh Perseroan dan Perusahaan anak digunakan untuk Pengembangan kawasan yang berupa tanah dimana tanah ini nantinya akan dijual kepada konsumen beserta bangunannya. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, secara hukum Perseroan memiliki total 511.029 m² aset tetap berupa tanah yang telah terdaftar atas nama Perseroan.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
ADHI CITY SENTUL				
1.	Sertifikat Hak guna Bangunan ("SHGB") No. 7/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.331 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
2.	SHGB No. 14 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 13.764 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
3.	SHGB No. 15 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 8.918 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
4.	SHGB No. 18 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 3.788 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
5.	SHGB No. 19 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 32.479 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	.
6.	SHGB No. 20 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 33.480 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
7.	SHGB No. 21 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 895 m ² .	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
8.	SHGB No. 23 / Kadumangu, atas nama Perseroa, seluas 117.636 m ² .	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
9.	SHGB No. 314 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 271 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
10.	SHGB No. 315 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.816 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
11.	SHGB No. 316 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.069 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
12.	SHGB No. 317 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.152 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
13.	SHGB No. 319 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.370 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
14.	SHGB No. 320 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 809 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
15.	SHGB No. 321 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 474 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
16.	SHGB No. 322 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 2.157 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
17.	SHGB No. 323 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 189 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
18.	SHGB No. 324 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 195 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
19.	SHGB No. 326 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.611 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
20.	SHGB No. 328 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 554 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
21.	SHGB No. 331 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.703 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
22.	SHGB No. 332 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 543 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
23.	SHGB No. 333 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.087 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
24.	SHGB No. 335 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 694 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
25.	SHGB No. 336 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 276 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
26.	SHGB No. 338 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 394 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
27.	SHGB No. 339 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 459 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
28.	SHGB No. 340 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 717 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
29.	SHGB No. 341 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.327 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
30.	SHGB No. 342 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 139 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
31.	SHGB No. 343 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.918 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
32.	SHGB No. 5 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 4.573 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
33.	SHGB No. 16 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 755 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
34.	SHGB No. 25 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.449 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
35.	SHGB No. 26 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 450 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
36.	SHGB No. 27 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.037 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
37.	SHGB No. 28 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 85 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
38.	SHGB No. 318 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.361 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
39.	SHGB No. 4 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 474 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
40.	SHGB No. 6 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 996 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
41.	SHGB No. 310 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 514 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
42.	SHGB No. 311 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 190 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
43.	SHGB No. 344 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.029 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
44.	SHGB No. 22 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 167.460 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
45.	SHGB No. 1450/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.428 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
46.	SHGB No. 1451/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 336 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
47.	SHGB No. 1452/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.275 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
48.	SHGB No. 1453/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 801 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
49.	SHGB No. 1467/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.027 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	16 Februari 2051	-
50.	SHGB No. 1480/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.165 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	-
51.	SHGB No. 1481/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.673 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	-
52.	SHGB No. 1482/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.673 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	-
53.	SHGB No. 1485/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 569 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-
54.	SHGB No. 1483/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 531 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
55.	SHGB No. 1484/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 410 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-
56.	SHM No. 406/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 66 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Lebih lanjut, Berdasarkan Surat Keterangan (<i>Cover Note</i>) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn. No. 09/Not-RRS/CN/II/2022, tanggal 10 Februari 2022 ("Cover Note Notaris Adhi City Sentul"), saat ini sedang dalam proses penurunan hak, pembayaran sertifikat Bea Pengalihan Hak Atas Tanah ("BPHTB"), pembayaran Pajak Penghasilan ("PPh"), balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
57.	Sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli ("AJB") No. 26/III/2007, tanggal 12 Maret 2007, dibuat di hadapan H.Azzahir, S.H., M.M., Notaris di Kabupaten Bogor	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 67 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
58.	SHM No. 1769/Kadumangu atas nama Lim Sen Ching	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor		Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul. Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 68 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
59.	SHM No. 1766/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
60.	SHM No. 01771/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
61.	SHM 401/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
62.	SHM 402/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
63.	SHM 404/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 72 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
64.	SHM No. 420/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 74 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
65.	SHM No. 389/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 75 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah		Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
66.	SHM 392/Kadumangu	No. atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		<p>Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.</p>
67.	SHM 400/Kadumangu	No. atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		<p>Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 77 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.</p>
68.	SHM 410/Kadumangu	No. atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		<p>Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 78 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris</p>

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
69.	SHM No. 422/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 79 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
70.	SHM No. 423/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 80 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
71.	SHM No. 428/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 81 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H.,

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
72.	SHM 430/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	No. Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 82 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
				Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

CISAUK POINT – MEMBER OF LRT CITY

73.	SHGB 06360/Sampora, atas nama Perseroan,seluas 310.648 m ²	No. Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	-
74.	SHGB 06361/Sampora, atas nama Perseroan, seluas 5.852 m ²	No. Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	-

RIVIA

75.	SHGB No. 378/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 2.000 m ²	No. Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
-----	---	---	----------------	---

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
76.	SHGB No. 408/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 217 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	-
77.	SHGB No. 838/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 451 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
78.	SHGB No. 1861/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 20.163 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	-
79.	SHGB No. 1862/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 16.403 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	-
80.	SHGB No. 380/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 1.097 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
81.	SHGB No. 409/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 421 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	-
82.	SHGB No. 1.490/Cipambuan, atas nama Perseroan, seluas 1.090 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	28 Juli 2027	-
83.	SHGB No. 313/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 3.700 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
ROYAL SENTUL PARK (LRT City Sentul)				
84.	SHGB No. 1411/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 24.113 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 128, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
85.	SHGB No. 1454/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 718 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	20271/2019, tanggal 12 Desember 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 30 / 2019, tanggal 28 November 2019, yang dibuat di hadapan Eddy Gunawan Sudibyo, PPAT di Kabupaten Bogor.
86.	SHGB No. 1455/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 542 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	-
87.	SHGB No. 1456/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 217 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	-
88.	SHGB No. 1457/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 659 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	-

GRANDHIKA OLIVE

Sehubungan dengan proyek Grandhika Olive, tanah yang digunakan adalah tanah milik PT Ade Pede Realty. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada Perjanjian Kerja Sama APR. Mohon mengacu pada poin 8 (Perjanjian-Perjanjian Penting) di atas.

THE PREMIER MTH (LRT City Tebet)

89.	SHGB No. 04293/ Tebet Timur, atas nama Perseroan, seluas 7.475 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kabupaten / Kota: Jakarta Selatan Kecamatan: Tebet Desa / Kelurahan: Tebet Timur	23 September 2050	Berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 6/2020, tanggal 21 Juli 2020, dibuat di hadapan Emmyra Fauzia Karinia, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, antara Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("YKSDPK") dan Perseroan, YKSDPK telah setuju untuk memberikan kepada Perseroan Hak Guna Bangunan di atas SHM No. 03929/Tebet Timur, atas nama YKSDPK, yang ditandai dengan diterbitkannya SHGB ini.
-----	--	--	-------------------	--

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
GATEWAY PARK (LRT City Jatibening)				
90.	SHGB No. 787/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan PT Urban Propertindo, seluas 4.300 m2 ("UJP")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	19 April 2047-	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Surat Keterangan (<i>Cover Note</i>) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 11/Not-RRS/CN/II/2022, tanggal 10 Februari 2022 (" Cover Note Notaris Gateway Park "), saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
91.	SHGB No. 844/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 26.070 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	27 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
92.	SHGB No. 845/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 9.513 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	27 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah		Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
93.	SHGB	No. 846/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 1.370 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	28 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
94.	SHGB	No. 847/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 7.921 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	28 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
95.	SHM	No. 6527/ Jatibeningbaru, atas nama Ketut Surata, seluas 435 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 16, tanggal 30 Oktober 2017, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Ketut Surata sebagai penjual ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memperoleh kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
96.	SHM No. 6638/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja seluas 3.865 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 05, tanggal 08 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli") ("PPJB No. 5/2018"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
97.	SHM No. 6626/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 2.385 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 5/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
98.	SHM No. 6637/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 1.660 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 5/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah			Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
99.	SHM No. 1615/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 135 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13, tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Janto Tanuhardja (dikuasakan kepada Teddy Arman Tanuhardja) ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli") ("PPJB No. 13/2018"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.		
100.	SHM No. 1614/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 600 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13/2108, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.		
101.	SHM No. 1622/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 235 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.		

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
102.	SHGB No. 910/ Jatibeningbaru, atas nama PT Wijaya Putra Kusuma, seluas 965 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 15, tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara PT Wijaya Putra ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
103.	SHM No. 6908/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 150 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 59, tanggal 20 Mei 2019, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja sebagai penjual ("Penjual") dan Perseroan dan UJP, sebagai pembeli, ("Para Pembeli"), di mana Penjual sepakat untuk melepaskan sertifikat ini kepada negara, untuk kepentingan Para Pembeli, dan selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
104.	SHM No. 6907/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 71 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 60, tanggal 20 Mei 2019, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja sebagai penjual ("Penjual") dan Perseroan dan UJP, sebagai pembeli, ("Para Pembeli"), di mana Penjual sepakat untuk melepaskan sertifikat ini kepada negara, untuk kepentingan Para Pembeli, dan selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

Catatan:

Sehubungan dengan tanah untuk proyek Gateway Park, terdapat tanah-tanah yang dimiliki bersama oleh Perseroan dan UJP. Lebih lanjut, terdapat kewajiban yang harus diberikan oleh Perseroan kepada UJP berdasarkan Perjanjian Kerjasama UJP 1 (sebagaimana didefinisikan di atas)

EASTERN GREEN (LRT City Bekasi – Eastern Green)

105.	SHGB No. 4289/ Margahayu, atas nama Perseroan, seluas 13.052 m ² .	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Bekasi Timur Keluarahan: Margahayu Jalan: Joyomartono Kilometer 16 RT 003/ RW 002	5 Juli 2041	Berdasarkan Perjanjian Kredit BTN, tanah ini dipersyaratkan untuk dibebankan dengan hak tanggungan. Namun demikian berdasarkan SHGB 4289/Margahayu belum terdapat pembebanan hak tanggungan. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini masih sedang dalam proses pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut.
------	--	--	-------------	--

URBAN SIGNATURE (LRT City Ciracas)

106.	SHGB No. 80/ Ciracas, atas nama Perseroan, seluas 62.239 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Ciracas Desa / Kelurahan: Ciracas	23 Desember 2038	-
------	--	--	------------------	---

MTH 27 OFFICE SUITE (LRT City MTH)

107.	Sertifikat Hak Pakai ("SHP") 00681/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 60 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	21 Juni 2027	-
108.	SHP 00683/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 272 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	21 Juni 2027	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
109.	SHGB No. 187/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 53 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	23 September 2033	-
110.	SHGB No. 498/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 325 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	14 April 2033	-
111.	SHGB No. 177/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 3.367 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	20 Januari 2033	-
112.	SHGB No. 07189/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.122 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	4 Juli 2047	-
113.	SHGB No. 00682/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.508 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01	21 Juni 2027	-
114.	SHGB No. 07176/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 325 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01, No. 27	27 Desember 2046	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
115.	SHGB No. 07178/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 83 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01, No. 27	-	-
116.	SHGB No. 00567/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 115 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, Kavling 27, RT 07 / RW 01	14 Desember 2044	-
117.	SHGB No. 00657/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.898 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: Kampung Dalam, RT 008 / RW 01	29 Desember 2024	-
118.	SHP No. 00670/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 92 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01, No. 27	11 Maret 2026	-
119.	SHGB No. 569/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 88 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01, No. 27	15 Desember 2044	-
120.	SHGB No. 565/Cawan g, atas nama Perseroan, seluas 159 m ²	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: Kampung Dalam, RT 008 / RW 01, No. 27	14 Desember 2044	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
121.	SHGB No. 566/Cawan g, atas nama Perseroan, seluas 303 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: Kampung Dalam, RT 008 / RW 01, No. 27	14 Desember 2044	-
GREEN AVENUE (LRT City Bekasi – Green Avenue)				
122.	SHGB No. 8518/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 860 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3
123.	SHGB No. 8520/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1037 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3
124.	SHGB No. 8524/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 6.270 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3
125.	SHGB No. 8519/ Jatimulya, atas nama PT Adhi Persada Properti , seluas 2.300 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	PT Adhi Persada Properti sebagai penjual, PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 22, tanggal 29 Desember 2016, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/054/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("PPJB Green Avenue") dan Addendum PPJB No. 16 tanggal 20 Desember 2019 dibuat di hadapan Heri Martono notaris Kota Bekasi ("Addendum PPJB"). Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
126.	SHGB No. 8521/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 291 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
127.	SHGB No. 8522/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 288 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
128.	SHGB No. 8523/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1.425 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
129.	SHGB No. 8525/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 4.000 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani PPJB Green Avenue, yang mengalihkan hak dan kewajiban ADHI kepada ACP, dan Addendum PPJB.
130.	SHGB No. 8526/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 462 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
131.	SHGB No. 8527/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 65 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
132.	SHGB No. 8528/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 415 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani PPJB Green Avenue, yang mengalihkan hak dan kewajiban ADHI kepada ACP, dan Addendum PPJB.
				Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.

OASE PARK – MEMBER OF LRT CITY

133.	SHGB No. 01273/ Ciputat, atas nama Perseroan seluas 52.875 m ²	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Selatan Kecamatan: Ciputat Kelurahan Ciputat	21 Oktober 2051	-
------	--	--	-----------------	---

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
SENTUL PRECAST				
134.	SHGB No. 1376/ Kadumanggu, atas nama ADHI, 30.198 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	27 Agustus 2045	Dalam rangka pemisahan Departemen Transit Oriented Development dan Hotel dari ADHI kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan (sebagaimana didefinisikan dalam Bab IV (Perjanjian Material)), ADHI mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Sentul Precast. Berdasarkan Surat Keterangan (Cover Note) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., No. 13/Not-RRS/CN/II/2022, tanggal 10 Februari 2022 ("Cover Note PPAT Sentul Precast"), saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Cover Note PPAT Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note PPAT Sentul Precast.
135.	SHGB No. 1389/ Kadumanggu, atas nama ADHI, 19.340 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	27 Agustus 2045	Dalam rangka pemisahan Departemen Transit Oriented Development dan Hotel dari ADHI kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan (sebagaimana didefinisikan dalam Bab IV (Perjanjian Material)), ADHI mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Sentul Precast. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul Precast, saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Cover Note PPAT Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note PPAT Sentul Precast.
SENTUL KM 29				
136.	SHM No. 693/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 873 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 97 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan (Cover Note) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 12/Not-RRS/CN/II/2022, tanggal 10 Februari 2022 ("Cover Note Notaris Sentul KM 29"), saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
137.	SHM No. 694/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.019 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 93 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
138.	SHM No. 696/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.620 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 93 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
139.	SHM No. 697/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 359 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				(enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
140.	SHM No. 698/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 12.795 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 47 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
141.	SHM No. 699/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 646 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 95 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
142.	SHM No. 700/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.061 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
143.	SHM No. 701/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 2.216 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29. Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
144.	SHM No. 704/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 645 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
145.	SHM No. 705/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.378 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 94 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
146.	SHM No. 706/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.074 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 51 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
147.	SHM No. 819/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 600 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
148.	SHM No. 710/Sanja, atas nama Acing Bin Ace, seluas 338 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Acing Bin Ace sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 89 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
149.	SHM No. 709/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.050 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
150.	SHM No. 708/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.995 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
151.	SHM No. 707/Sanja, atas nama Maimun, seluas 152 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Maimun sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 88 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
152.	SHM No. 702/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 271 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	<p>hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.</p>
153.	SHM No. 695/Sanja, atas nama Dede, seluas 593 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	<p>Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 71 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.</p>
154.	SHM No. 692/Sanja, atas nama Lili, seluas 338 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	<p>Dedeh sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 91 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.</p>
				<p>Lilis sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna</p>

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
155.	SHM No. 687/Sanja, atas nama Sumijati Sugeng, seluas 345 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
156.	SHM No. 27/Sanja, atas nama (i) Ngadiman Malek, (ii) Kwan Kin Tjoe dan (iii) Lilyana Malek (Lilyana), seluas 800 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
157.	SHM No. 718/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 141 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	(i) Ngadiman Malek, (ii) Kwan Kin Tjoe dan (iii) Lilyana Malek (Lilyana) sebagai para penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 87 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
158.	SHM No. 691/Sanja, atas nama Tedy Riang (Ang Che Pau), seluas 856 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
159.	SHM No. 686/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 202 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
160.	SHM No. 679/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 168 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 75 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
				Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

CIKUNIR

Perseroan, PT APP dan PTJ telah menandatangani Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir. Berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir, PTJ:

- (i) telah menguasai 23 (dua puluh dua) bidang tanah, seluas ±27.000 (dua puluh tujuh ribu) m²;
- (ii) sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas ±4.211 (empat ribu dua ratus sebelas) m² menjadi atas nama PT PTJ;
- (iii) telah menguasai dan/atau memiliki secara sah 8 (delapan) bidang tanah seluas ±1.140 (seribu seratus empat puluh) m², dengan suatu surat peralihan hak atas tanah dari PT PTJ kepada Perseroan; dan
- (iv) akan membebaskan 37 (tiga puluh tujuh) bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.917 (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas) m², berikut bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Batu Mulia II dan Jalan Batu Mulia III seluas 915 (sembilan ratus lima belas) m² dan juga bidang-bidang tanah seluas ±1.640 (seribu enam ratus empat puluh) m², yang merupakan lahan akses LRT, dan lebih lanjut akan membebaskan bidang-bidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.212 (tiga ribu dua ratus dua belas) m² yang merupakan lahan pengganti LRT dan akan melakukan proses sertifikasi, di mana keseluruhan tanah tersebut terletak di daerah Cikunir. PT PTJ akan membebaskan bidang-bidang tanah ("Tanah").

Perseroan dan PTJ telah setuju bahwa para pihak akan mengadakan jual beli serta PTJ akan melakukan pembebasan atas Tanah dan menyediakan Tanah yang siap bangun dan terbebas dari penguasaan pihak ketiga dalam bentuk apapun kepada Perseroan, dengan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir.

Lebih lanjut, Perseroan dan PT APP telah menandatangani Berita Acara Kesepakatan Harga APP, yang pada pokoknya para pihak sepakat bahwa objek yang akan diperjualbelikan dalam Berita Acara Kesepakatan ini adalah bidang tanah yang terletak seluas ± 4.500 m² (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jakasampurna, Cikunir, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat ("Objek Jual Beli") dan para pihak telah menyepakati bahwa harga Objek Jual Beli adalah sebesar Rp. 7.738.000 / M² (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu per meter persegi) (diluar PPN), dengan syarat dan ketentuan sebagaimana dijelaskan di dalam Berita Acara Kesepakatan Harga APP.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan akan mengurus penandatanganan dokumen pengalihan hak terkait dan untuk mengurus balik nama sertifikat sehingga menjadi atas nama Perseroan, apabila seluruh pembebasan atas Tanah telah dilakukan oleh PTJ. Lebih lanjut, Perseroan juga akan melakukan mengurus balik nama sertifikat atas Objek Jual Beli dari PT APP menjadi atas nama Perseroan sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Berita Acara Kesepakatan Harga APP.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli natas tanah-tanah sebagaimana dirincikan sebagai berikut:

161. SHM 5305/Jakasampurna, atas nama Asad Budiman Malik, seluas 135 m ²	No. Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Asad Budiman Malik sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 9 Juli 2021, dibuat di hadapan Iman, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Surat Keterangan (Cover Note) Notaris Iman, S.H., M.Kn. No. 186/IM-NOT/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("Cover Note Notaris Cikunir"), saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi. Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir.
---	--	---	--

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
162.	SHM No. 5312/Jakasampurna, atas nama Henny Lestari, seluas 135 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Henny Lestari sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 209 tanggal 30 Juli 2021, dibuat di hadapan Iman, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Cover Note Notaris Cikunir, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn., notaris di Bekasi. Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir.
163.	SHM No. 5309/Jakasampurna, atas nama Sonny Marthianus	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna		Sonny Marthianus sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 24 September 2021, dibuat di hadapan Iman, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Cover Note Notaris Cikunir, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn., notaris di Bekasi. Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir.gaoapa k

CIBUBUR

164.	SHGB No. 04738/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.990 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	-
165.	SHGB No. 04739/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 981 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	-
166.	SHGB No. 04741/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.375 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
167.	SHGB No. 04742/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.480 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
168.	SHGB No. 04743/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.135 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
169.	SHGB No. 04744/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.946 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
170.	SHGB No. 04745/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
171.	SHGB No. 04746/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.020 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
172.	SHGB No. 04747/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 211 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
173.	SHGB No. 04748/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 915 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
174.	SHGB No. 04749/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.388 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
175.	SHGB No. 04750/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 192 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
176.	SHGB No. 04751/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
177.	SHGB No. 04752/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.145 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
178.	SHGB No. 04753/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.326 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
179.	SHGB No. 04754/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.270 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
180.	SHGB No. 04755/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 414 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
181.	SHGB No. 04756/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 200 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
182.	SHGB No. 04757/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.700 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
183.	SHGB No. 04759/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.065 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
184.	SHGB No. 04760/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
185.	SHGB No. 04761/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 271 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
186.	SHGB No. 04762/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 900 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
187.	SHGB No. 04763/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 316 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
188.	SHGB No. 04764/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.200 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
189.	SHGB No. 04765/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
190.	SHGB No. 04758/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m ²	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
191.	SHM No. 1465/Harjamukti atas nama Nadiah, seluas 210 m ² ("SHM No.1465/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Nadiyah sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 April 2021, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor. Berdasarkan Surat Keterangan (<i>Cover Note</i>) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 10/Not-RRS/CN/II/2022, tanggal 10 Februari 2022 (" Cover Note Notaris Cibubur "), saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur.
192.	SHM No. 1468/Harjamukti atas nama Abdul Kamal, seluas 316 m ² ("SHM No.1468/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Abdul Kamal sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 April 2021, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
193.	SHM No. 9984/Harjamukti, atas nama Drs. Sudharto Adinegoro seluas 1.040 m ² ("SHM No. 9984/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur. (i) Sri Anur Sudharto, (ii) Fajar Nurcahyo, (iii) Budi Tulodo, (iv) Indri Sukowati, (v) Deddy Waskito, dan (vi) Benny Hutomo, seluruhnya bertindak sebagai ahli waris Drs. Sudharto Adinegoro, sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 8, tertanggal 18 Desember 2020 dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor.
194.	SHM no. 693/Harjamukti, atas nama Roosriani Sitorus, S.H. seluas 860 m ² ("SHM No. 693/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam)bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur. Roosriani Sitorus, S.H. sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10, tertanggal 22 Desember 2020 dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor.

Aset Perusahaan Anak

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
1.	SHGB No. 57 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	31 Maret 2026	
2.	SHGB No. 59 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	21 November 2025	
3.	SHGB No. 63 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	15 Februari 2028	
4.	SHGB No. 64 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	15 Februari 2028	
5.	SHGB No. 92 atas nama Anak Perusahaan	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogo	9 Februari 2045	

Sehubungan dengan perlindungan terhadap aset-aset yang dimiliki oleh Perusahaan Anak, aset-aset tersebut akan digunakan untuk proyek belum dilakukan pembangunan sehingga belum terdapat asuransi untuk aset-aset tersebut. Oleh karenanya, berdasarkan Surat Pernyataan Perusahaan Anak Nomor: 112-MGCP/09/DIR/II-2022 tanggal 14 Februari 2022, ketidaaan asuransi tersebut tidak akan berdampak material pada kegiatan usaha Perusahaan Anak.

12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL

Sejalan dengan visi memberikan nilai terbaik, Perseroan senantiasa berusaha untuk tetap peduli pada masyarakat dan lingkungan dengan melakukan berbagai kegiatan sosial sebagai bentuk Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility). Tanggung jawab tersebut merupakan kontribusi dari perusahaan, diantaranya berupa meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menjaga lingkungan dan membangun fasilitas umum.

Dalam bentuk berbagai kegiatan, Perseroan senantiasa melibatkan masyarakat sekitar Kawasan Proyek LRT City dan Adhi City di Jabodetabek dan Grandhika Hotel di Jakarta, Medan dan Semarang, sehingga kontribusi positif yang diberikan Perseroan benar-benar sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat. Dan kegiatan yang telah dilaksanakan di Tahun 2020 antara lain sebagai berikut :

No	Kegiatan	Tujuan
1	Bantuan sumbangan Korban Banjir	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
2	Pemberian bantuan sembako	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
3	Pemberian Hewan Qurban	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
4	Santunan Anak Yatim dan Dhuafa	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
5	Bantuan Penanganan pencegahan Covid-19, berupa APD, Hand Sanitizer dan Masker	Warga dan RS sekitar proyek (Jabodetabek)

6	Pemberian Paket makan	Warga sekitar proyek (Jabodetabek), Ojek Online, pedagang kaki lima dan Tim Nakes RS Sekitar
7	Bantuan peningkatan kesehatan jasmani masyarakat	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
8	Bantuan Bingkisan Sunatan Masal Babakan Madang 2020	Warga sekitar proyek Sentul
9	Pemberian Urin Protector	Masjid Agung Walisongo
10	GranDhika Berbagi 1.000 Ta'jil	Panti asuhan dan warga sekitar area Hotel
11	Perbaikan Mushola / Masjid	Disekitar proyek (Jabodetabek)
12	Program kerja bakti	Disekitar proyek (Jabodetabek)
13	Santunan Yatim 850 paket alat sekolah	Disekitar Proyek (Jabodetabek)

13. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan terlibat dalam sengketa-sengketa sebagai berikut:

1. Berdasarkan Putusan Nomor 324/Pdt.Sus-PHI/2020/PN Mdn, Perseroan saat ini sedang terlibat dalam Perkara dalam Pengadilan Hubungan Industrial, antara Irma Katriana (Penggugat) melawan Perseroan (Tergugat I) dan ADHI (Tergugat II), yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap;
2. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 206/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 206/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, tanggal 30 April 2021, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Monica Rumapea, dkk (3 orang) sebagai Para Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 205/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 205/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Supriadi, dkk sebagai Para Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap; dan
4. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 272/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 272/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Rizaldi Afis sebagai Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, seluruh perkara-perkara di atas tidak memiliki dampak secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan Penawaran Umum ini.

Selain daripada sengketa-sengketa di atas, Perseroan, Dewan Komisaris Perseroan, Direksi Perseroan, Perusahaan Anak, Dewan Komisaris Perusahaan Anak dan Direksi Perusahaan Anak, yang didukung surat pernyataan yang telah diberikan oleh masing-masing Perseroan, Dewan Komisaris Perseroan, Direksi Perseroan, Perusahaan Anak, Dewan Komisaris Perusahaan Anak dan Direksi Perusahaan Anak, sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini Perseroan tidak sedang menghadapi somasi atau klaim, tidak terlibat baik dalam suatu sengketa atau perkara perdata, pidana, tata usaha negara, perniagaan, kegiatan monopoli dan persaingan usaha tidak sehat, hubungan industrial, perpajakan maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia ataupun di luar pengadilan.

14. ASURANSI

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah mengasuransikan sebagian besar aset yang disewa maupun persediaan serta uang tunai yang dimiliki dengan jumlah yang memadai terhadap risiko-risiko yang mungkin dihadapi. Nilai pertanggungan asuransi memiliki nilai yang cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin ditanggung.

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
1	Contractors All Risk Insurance, No. 12209012107 00024,	1 Juli 2021 – 31 Desembe r 2021 ditambah	Proyek konstruksi Gedung "Cisauk Point" yang terletak di Jl. Lapan, Komplek Stasiun	I. Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu: a. Rp33.457.135.49 5,45 untuk	Perseroan sebagai pemilik dan/atau APG sebagai kontraktor untuk	Rp36.235.274,0 7	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
	<p>tanggal 21 Juli 2021</p> <p>periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari.</p> <p><i>Catatan:</i></p> <p>Berdasarkan Surat Perseroan No. 289-0/ACP-CP/XII/2021, tanggal 18 Desember 2021 kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, Asuransi Contractors All Risk untuk Proyek Cisauk Point sedang dimohonkan perpanjangan jangka waktu pertanggungan hingga tanggal 31 Maret 2022.</p>	<p>Cisauk – Tangerang.</p> <p>(1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RCCM dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan</p> <p>(2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi.</p> <p>b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga)</p> <p>(1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian;</p> <p>(2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan</p> <p>(3) Nihil untuk cedera badan.</p>	<p>Pekerjaan Arsitektur; dan Rp36.244.453.84 4,17 untuk Pekerjaan MEP.</p> <p>II. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga:</p> <p>a. Bagian I (Kerusakan Material)</p> <p>(1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RCCM dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan</p> <p>(2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi.</p> <p>b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga)</p> <p>(1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian;</p> <p>(2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan</p> <p>(3) Nihil untuk cedera badan.</p>	<p>kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja</p> <p>principal lainnya</p>			
2.	<p>Property All Risk Insurance No. 10100128210 00271,</p> <p>Periode Pertanggungan: 1 April 2021 – 1</p>	<p>Eastern Green Bekasi Tower 1</p>	<p>Nilai Pertanggungan: Rp200.532.700.000</p> <p>Pengurangan (Deductibles)</p> <p>(a) Kebakaran, Petir, Ledakan, Dampak</p>	<p>Perseroan dan/atau afiliasinya dan/atau perusahaan yang saling</p>	<p>Rp52.067.829,1 0</p>	<p>PT Asuransi Etika Internasional Indonesia</p>	

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
		tanggal 27 Mei 2021	April 2022	<p>Pesawat Terbang, Asap dan Dampak Kendaraan: Nihil; Kerusuhan, Pemogokan, Kerusakan Berbahaya dan Keributan Sipil: 5% dari Klaim;</p> <p>(b) Gempa Bumi, Letusan Gunung Berapi dan Tsunami: 2,5% dari Total Uang Pertanggungan;</p> <p>(c) Topan, Badai, Banjir dan Kerusakan Air, Tanah Longsor, Longsoran dan Penurunan: 10% dari klaim; dan</p> <p>(e) Lainnya: Rp1.000.000</p>	<p>terkait untuk hak dan kepentingannya a masing-masing</p>		
3.	<i>Contractors All Risk Insurance, No. 6208011900001</i> , tanggal 4 Agustus 2021	15 Januari 2019 – 31 Desember 2021, ditambah periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari.	Kawasan Gateway Park, Pekerjaan Arsitektur <i>Apartment Lot I, Jatibening Baru, Kota Bekasi</i>	Total Nilai Kontrak: Rp36.424.800.000	<p>Tanggung Jawab Pihak Ketiga: Rp500.000.000</p> <p>Perseroan dan/atau UJP sebagai tertanggung dan/atau APG sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor</p>	Rp.14.694.537, 05	PT Asuransi Ramayana Tbk
4.	<i>Contractors All Risk Insurance, No. 0508011800005</i> , tanggal 31 Juni 2021	1 Septemb er 2017 – 30 Juni 2022 (sebagai mana dalam Surat Endosers ement PT Asuransi Purna Artanugrah sebagaimana dijelaskan di bawah ini)	Konstruksi Bangunan "Tower 1 Apartemen Royal Sentul 1 Apartemen Royal Sentul Park ofLRT City" yang terletak di Jalan Raya Babakan Madang No. 78, Kadumangu, Babakan Madang	Pekerjaan kontrak Tower 1 Apartemen Royal Sentul Park ofLRT City: Rp424.752.748.876	<p>Perseroan QQ ADHI sebagai prinsipal dan/atau kontraktor dan/atau konsultan dan/atau pemasok untuk hak dan kepentingan masing-masing</p>	Rp35.524.776,3 8	PT Asuransi Aspan

Catatan:



No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
			<p>Berdasarkan Surat Endorsement PT Asuransi Purna Artha, tanggal 31 Desember 2021, sebagai Lampiran 11 yang merupakan bagian tidak terpisah dari Polis No. 0508011800005, periode pertanggungan Contractors All Risk Insurance untuk proyek Royal Sentul Park diperpanjang hingga tanggal 30 Juni 2022.</p>				
5.	Contractors All Risk Insurance, No. 22.E02.19.00 018, tanggal 31 Januari 2020	2 Septemb er 2019 – 28 Juni 2021 ditambah periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari	<p>Konstruksi Bangunan "Green Avenue" yang terletak di Jl. Joyo Martono (Exit Tol) – Bekasi Timur</p>	<u>Bagian I</u> (sesuai nilai kontrak) Pekerjaan kontrak proyek Green Avenue: Rp85.909.498.614, yang terdiri dari: a. Rp8.721.563.789 untuk Pekerjaan Awal b. Rp7.950.001.121 untuk Pondasi c. Rp69.237.933.704 untuk Pekerjaan Struktural <u>Bagian II</u> 10% dari total nilai kontrak gabungan batas tunggal salah satu untuk cedera	Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai Kontraktor utama dan/atau Sub-kontraktor dan/atau Pemasok dan/atau Konsultan dan/atau setiap pokok pekerjaan untuk hak dan kepentingannya	Rp44.581.075,03	PT Asuransi Binagraya Upakara



No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				tubuh dan kerusakan properti pihak ketiga setiap satu kecelakaan dan secara agregat untuk seluruh periode asuransi.	a masing-masing.		
6.	<i>Contractors All Risk Insurance, No. 12209012105 00022,</i>	2 Desember 2019 – 30 Septembar 2022, ditambah	Konstruksi Bangunan “Apartemen Urban Signature Ciracas” yang terletak di Jl. Pengantin Ali No.	<p><u>Pengurangan</u></p> <p>a. Bagian I (Kerusakan Material)</p> <p>(1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RCCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan</p> <p>(2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi.</p> <p>b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga)</p> <p>(1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian;</p> <p>(2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan</p> <p>(3) Nihil untuk cedera badan.</p>	<p>I. Bagian I (per nilai kontrak) Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu Rp155.336.885.879 dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>Perseroan sebagai pemilik dan/atau APG sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor</p>	Rp80.587.175,3 3	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
tanggal 18 May 2021	periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari	88, Ciracas, Jakarta Timur		(1) Rp80.488.087.74 1 untuk pekerjaan arsitektur; dan (2) Rp74.848.798.13 8 untuk mekanikal, elektrikal dan pipa ledeng	dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja <i>principal</i> lainnya		
				II. Bagian II (Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga:			
				a. (Kerusakan Material)			
				(1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan			
				(2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi.			
				b. (Tanggung Jawab Pihak Ketiga)			
				(1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian;			
				(2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan			
				(3) Nihil untuk cedera badan.			

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
7.	<i>Contractors All Risk Insurance, No. 22.E02.19.00</i> <i>017, tanggal 31 Januari 2020</i>	5 Desember 2019-5 Juni 2022, ditambah periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari.	Konstruksi Bangunan "Proyek The Premier MTH" yang terletak di Jalan M.T.Haryono, Kav. 25-26, Tebet, Jakarta Selatan.	I. Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu Rp.69.535.867.890 II. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga: a. Bagian I (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RCCM dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan (2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi. b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga) (1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian; (2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan (3) Nihil untuk cedera badan.	Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja <i>principal</i> lainnya	Rp36.091.347,50	PT Asuransi Binagriya Upakara

15. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

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

Kegiatan Usaha utama:

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

Kegiatan Usaha Penunjang:

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

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

a. Kejadian Penting Yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan

Pengambilalihan Perusahaan Anak

Pada tanggal 25 Oktober 2019, Perseroan telah mengambil alih 109.171 (seratus sembilan ribu seratus tujuh puluh satu) saham dari Perusahaan Anak. Hal ini dibuktikan dengan : (i) Akta Jual Beli Saham No. 116, tanggal 25 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn. notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Perseroan dengan PT Mahkotaberlian Cemerlang dan Akta Jual Beli Saham No. 115, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukuk-Siregar, S.H., M.Kn. notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Perseroan dengan Tuan Sapri. Pengambilalihan Perusahaan Anak telah disetujui oleh para pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang

Saham Perseroan No. 19, tanggal 4 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.

b. Ketentuan Hukum dan Kebijakan Pemerintah Yang Berdampak Pada Kegiatan Usaha Perseroan

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi :

1. Mengatur suku bungan acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

Intervensi pemerintah pada industri properti adalah dengan mengatur suku bunga acuan dan LTV.

Saat ini suku bungan acuan ada di 3,75% dan LTV untuk properti ada di 5% yang secara langsung mempengaruhi pasar properti. Seiring adanya program pemulihan ekonomi nasional (PEN) di 2021 sejumlah 373,4 Triliun, diharapkan dalam waktu dekat, pemerintah akan semakin mendukung sektor infrastuktur dan real estate dengan adanya kemudahan dalam proses bisnis maupun adanya subsidi, pengurangan pajak maupun restrukturisasi kredit yang dapat memberikan sentimen positif pada sektor properti terutama Adhi Commuter Properti.

Perseroan tunduk pada kewajiban perizinan yang berlaku di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada perizinan sehubungan dengan lingkungan hidup. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan jika dalam pengawasan ditemukan pelanggaran terhadap izin persetujuan lingkungan dan peraturan perundang-undangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Hidup dapat dikenakan sanksi administratif berupa: (i) teguran tertulis, (ii) paksaan pemerintah, (iii) denda administratif, (iv) pembekuan perizinan berusaha dan/atau (v) pencabutan perizinan berusaha. Sebagaimana telah kami uraikan pada bagian perizinan pada halaman 43-51, Perseroan telah memenuhi ketentuan sehubungan dengan izin lingkungan sebagaimana untuk Proyek-Proyek yang kami sebutkan pada bagian: 4. Perizinan Yang Dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen akan melakukan pengurusan perizinan-perizinan lingkungan yang diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk namun tidak terbatas pada perizinan di bidang lingkungan hidup. Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, belum ada biaya yang telah dikeluarkan Perseroan atas tanggung jawab pengelolaan lingkungan hidup.

c. Kecenderungan Usaha

Pada tanggal laporan keuangan terakhir hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi kondisi keuangan masa datang.

d. Perubahan kegiatan usaha termasuk, perubahan nama dan pengendali

Berdasarkan Akta No. 92/2021 (sebagaimana didefinisikan di atas), Perseroan melakukan perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka menjadi perusahaan terbuka, termasuk mengubah kegiatan usaha Perseroan. Selain bertujuan untuk memenuhi ketentuan Peraturan IX.J.1. dan peraturan lain yang berlaku di bidang pasar modal, Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya dengan ketentuan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Lebih lanjut, berdasarkan Akta No. 92/2021, Perseroan telah melakukan perubahan nama dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk.

e. Bisnis Perseroan

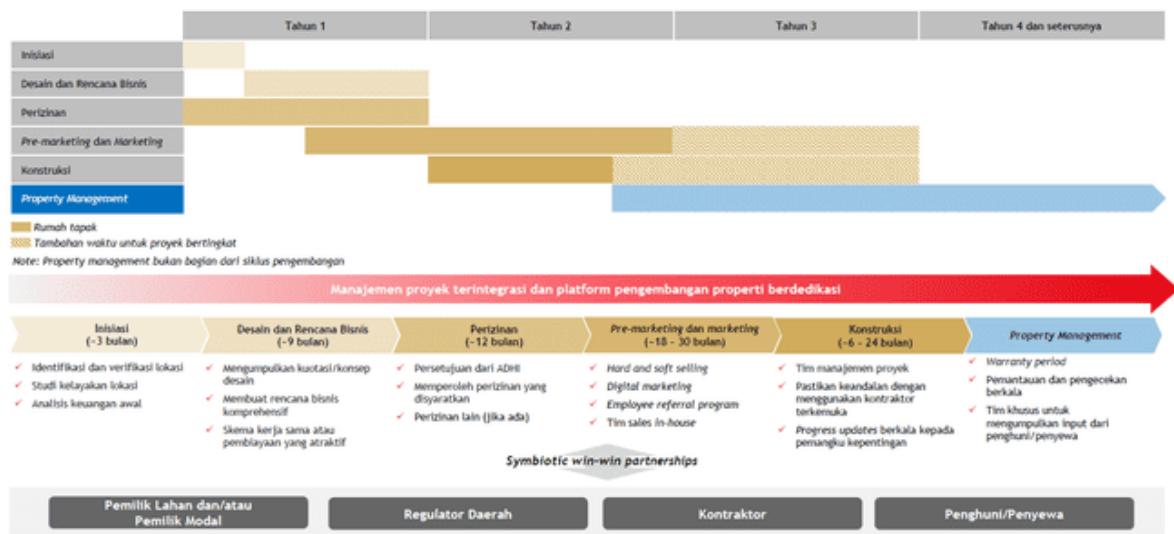
1) Pembangunan Properti

Lini bisnis di PT Adhi Commuter Properti Tbk dibagi menjadi dua, yakni bisnis properti dan bisnis *recurring income*. Untuk lini bisnis properti, PT Adhi Commuter Properti Tbk mengembangkan residensial, perkantoran (jual) dan bisnis properti lainnya dengan *brand* LRT CITY, ADHI CITY dan Member of LRT City. Sedangkan untuk bisnis *recurring income*, PT Adhi Commuter Properti Tbk mengembangkan hotel dengan sebutan Grandhika Hotel, perkantoran (sewa), komersial area, dan bisnis sewa lainnya. Secara umum, tahapan-tahapan dalam dua lini bisnis ini serupa dan dapat saling beririsan. Proses bisnis properti di Adhi Commuter Properti sesuai dengan bisnis properti pada umumnya yang terdiri dari tiga tahapan utama yaitu sebelum konstruksi, masa konstruksi dan setelah konstruksi. Secara garis besar, masa sebelum konstruksi berisi kegiatan inisiasi, desain dan rencana bisnis, perizinan serta *pre-marketing* dan *marketing*. Perseroan melakukan studi kelayakan lahan baik dari nilai lahan, aturan yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang maupun Rencana Tata Ruang Wilayah serta proyeksi finansialnya sehingga bisa mengetahui kelayakan berdasarkan kriteria investasi yang telah ditentukan secara global maupun internal Perseroan. Kajian lahan ini juga berdasarkan desain perencanaan yang menarik namun juga efektif dan efisien. Perseroan sebagai BUMN juga melakukan proses perizinan yang runut baik izin teknis konstruksi maupun peruntukan ruang hingga mendapatkan Siteplan dan IMB. Perseroan selalu menjaga kepercayaan dari konsumen dengan menjual produk yang launching kepada pasar setelah proyek tersebut menadapatkan izin siteplan dan mulai membangun bangunan ketika sudah mendapatkan IMB. Langkah selanjutnya adalah konstruksi, Perseroan dibantu oleh grup ADHI dalam membangun produknya. Sehingga bangunan terselesaikan menjadi keharusan karena merupakan strategi secara grup ADHI. Langkah terakhir adalah pertelaan (*strata title*) dan pembentukan P3SRS dimana Perseroan memasuki tahapan *property management*, yang terdiri atas *building management* dan *estate management*, terhadap proyek – proyek yang sudah menyerahkan bangunan kepada konsumen.

Untuk bisnis yang bersifat *recurring income*, tahapannya serupa dengan bisnis properti, yang diawali dengan kajian awal, lalu ke pengadaan lahan, sampai dengan perizinan. Seperti bisnis sewa pada umumnya, Perseroan melakukan kegiatan promosi saat konstruksi untuk kemudian disewakan ketika sudah jadi / sesuai dengan permintaan tenant (jika ada). Meskipun begitu, cukup banyak irisan proses bisnis antara kedua lini bisnis tersebut. Sebagai contoh, 10-15% unit apartment yang dijual akan dioperasikan oleh Perseroan sebagai *serviced apartment* / *coworking space* / sejenisnya.

Perseroan menggunakan metode pengembangan yang efisien dengan periode *launch-to-transfer* sekitar 18-24 bulan untuk rumah tapak, dan 36 bulan untuk proyek bertingkat. Proses yang sangat terstruktur ini mendukung siklus pendapatan (*cash conversion cycle*) yang efisien untuk memastikan kesehatan keuangan Perseroan. Untuk pengadaan tanah, Perseroan menggunakan skema kerja sama operasi (KSO) dengan pemilik tanah, di mana pemilik tanah akan menyediakan tanah, sedangkan Perseroan menyediakan modal untuk mengembangkan tanah tersebut. Selain skema KSO, Perseroan juga dapat mengakuisisi langsung lahan/tanah dan mengembangkannya sendiri.

Proses bisnis Perseroan dapat dilihat pada bagan berikut:



Dalam menjalankan pembangunan properti, Perseroan telah memiliki pengalaman selama 3 tahun dengan didukung oleh tim dan manajemen yang dapat menunjang dengan baik kegiatan usaha Perseroan. Sampai saat ini Perseroan telah membangun 11 projek dengan total luas lahan 144 Ha dan total penjualan sebanyak 17.896 unit. Perseroan memiliki konsep yang unik dimana properti-properti yang ditawarkan mengusung prinsip TOD (*Transit Oriented Development*). Konsep TOD ini memungkinkan masyarakat yang tinggal di kawasan Perseroan bisa menikmati akses yang mudah ke media transportasi publik di Indonesia seperti, Transjakarta, MRT, LRT dan transportasi lainnya.

Untuk merealisasikan pembangunannya dan memastikan perencanaan sudah dilakukan secara sempurna, Perseroan pada umumnya mempekerjakan jasa penyedia arsitektur / eksternal sebagai *master plan design* sehingga kawasan menjadi menarik dan menunjuk kontraktor yang memiliki kemampuan dan kredibilitas yang tinggi untuk memastikan proses konstruksi berjalan dengan lancar.

Dengan tujuan diversifikasi jenis-jenis properti yang dipasarkan oleh Perseroan dan untuk menyediakan produk yang memenuhi semua kebutuhan konsumen, Berikut adalah jenis-jenis properti yang ditawarkan oleh Perseroan:

1. Apartment

Adhi Commuter Properti mengembangkan konsep apartemen berbasis transportasi massal / Transit Oriented Development dimana masing – masing apartemennya mengusung tema pengembangan yang berbeda.

2. Rumah tapak/*landed house*

Dalam mengembangkan *landed house*, Adhi Commuter Properti mengembangkan konsep rumah minimalist dan Villa House. Konsep ini sangat diminati oleh konsumen saat ini

3. *Commercial Area*

Commercial Area yang dikembangkan oleh Adhi Commuter Properti berada di lokasi yang strategis yaitu di titik stasiun LRT Jabodebek, KRL serta BRT. Commercial area yang dikembangkan oleh Adhi Commuter Properti adalah Shophouse, Mall, Supporting Retail dan Culinary Spot

Hingga saat ini Perseroan melakukan pemasaran di sekitar Hingga saat ini, daerah pemasaran produk Perseroan berada di sekitar Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Selain itu perseroan juga memiliki *recurring income* dari perhotelan. Berikut merupakan marketing sales perseorangan berdasarkan daerah

No.	Area Pemasaran	Dalam Juta Rupiah				
		2018	2019	Juni 2020	2020	Juni 2021
1	Jakarta	255.169	648.113	40.507	114.651	74.078
2	Bekasi	388.758	221.431	37.712	113.362	125.315
3	Bogor	155.915	61.613	13.183	197.387	139.573
4	Tangerang	-	178.529	20.548	64.478	62.119
5	Perhotelan	166.806	120.020	31.849	64.062	31.720
Total		916.649	1.230.707	143.259	606.169	432.805

Perseroan juga memiliki proyek *township development* yakni Adhi City Sentul yang terletak di Sentul, pengelolaan dan pembangunan yang dilakukan secara bertahap pada Adhi City Sentul akan menawarkan sejumlah apartmen, rumah tapak dan *commercial area* yang kedepannya dapat berpeluang sebagai kawasan kota satelit di masa depan.

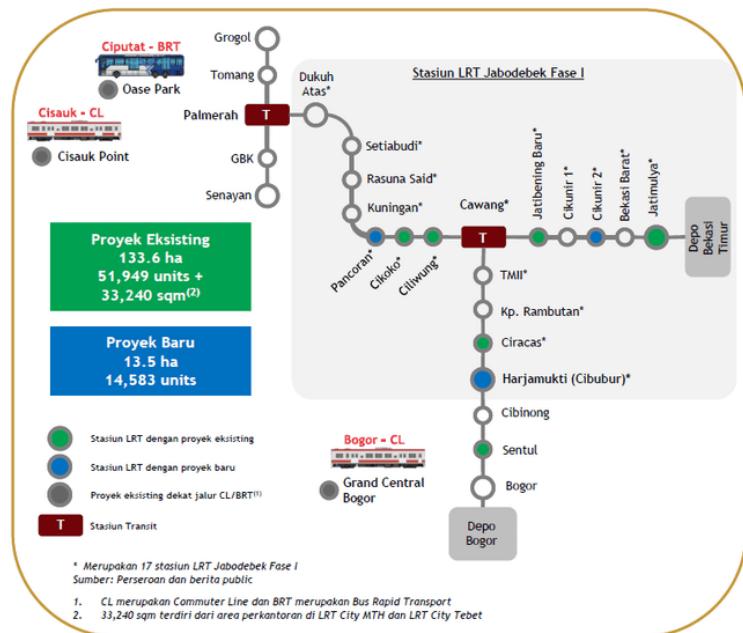
Untuk menawarkan kemudahan bagi konsumen untuk membeli properti yang dikelola oleh Perseroan, kerjasama dilakukan dengan perusahaan perbankan yang ada di Indonesia, seperti BTN, Mandiri, CIMB Niaga, BNI, BRI dan Hana Bank. Disamping itu Perseroan juga menawarkan proses pembelian cicilan langsung kepada pengelola property yakni Perseroan untuk mempermudah konsumennya. Dalam proses konsumen memilih untuk menggunakan pembiayaan dari Perseroan, berikut adalah *credit assessment* yang dilakukan oleh Perseroan:

1. Form pengajuan
2. KTP
3. NPWP
4. KK
5. Buku Nikah

6. Slip Gaji
7. Rek Koran
8. SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Bekerja
9. Ijin Praktek (Kalo Profesional)
10. Data perusahaan/ SIUP (bagi Pengusaha/ wiraswasta)

PROYEK PROPERTI PERSEROAN

Sebagai pengembang properti yang mengusung prinsip TOD, proyek-proyek properti Perseroan terletak di simpul-simpul transportasi massal, sebagaimana dapat terlihat pada gambar dan tabel di bawah ini:



No	Proyek	Lokasi	Brand	Stasiun LRT atau Hub Transportasi Terdekat	Jarak dari LRT atau Hub Transportasi (km)	Waktu Perjalanan ke Dukuh Atas (CBD)
Proyek Eksisting						
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	Bekasi	LRT City	Jatimulya	0	33 Menit
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	Bekasi	LRT City	Jatimulya	0	33 Menit
3	LRT City Jatibening	Bekasi	LRT City	Jatibening Baru	0	21 Menit
4	LRT City Sentul	Bogor	LRT City	Sentul	0	43 Menit
5	LRT City MTH	Jakarta	LRT City	Ciliwung	0	15 Menit
6	LRT City Tebet	Jakarta	LRT City	Cikoko	0	13 Menit
7	LRT City Ciracas	Jakarta	LRT City	Ciracas	0	26 Menit

8	Cisauk Point	Tangerang	<i>Member of LRT City</i>	Cisauk – CL ⁽¹⁾	0	48 Menit
9	Grand Central Bogor	Bogor	<i>Member of LRT City</i>	Bogor – CL ⁽¹⁾	0	60 Menit
10	Oase Park	Tangerang	<i>Member of LRT City</i>	Ciputat – BRT ⁽¹⁾	0	50 Menit
11	Adhi City Sentul	Bogor	Adhi City	Sentul	0	43 Menit
Proyek Baru (<i>Launched</i>)						
12	LRT City Cibubur	Depok	LRT City	Harjamukti	0	29 Menit
13	LRT City Cikunir	Bekasi	LRT City	Cikunir 2	0	27 Menit
14	LRT City RNI Pancoran	Jakarta	LRT City	Pancoran	0	10 Menit

Berikut merupakan tabel kenaikan NJOP dari nilai perolehan serta potensi penambahan KLB di proyek proyek pembangunan perseorangan

	Nama Proyek	Lokasi	KLB Eksisting	Potensi peningkatan KLB (Land Value Capture kawasan TOD)	Kenaikan NJOP Dari Tahun akuisisi – 2021
Existing Projects					
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	Bekasi	4.5	+ 1.5	34.5 x
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	Bekasi	5.5	+ 0.5	2.7 x
3	LRT City Jatibening	Bekasi	4.5	+ 1.5	2.5 x
4	LRT City Sentul	Bogor	4	+ 2	3.7 x
5	LRT City MTH	Jakarta	3.5	+ 4.5	1.6 x
6	LRT City Tebet	Jakarta	4	+ 4	2 x
7	LRT City Ciracas	Jakarta	3.5	+ 4.5	2.9 x
8	Cisauk Point	Tangerang	5	+ 1	1 x
9	Grand Central Bogor	Bogor	5	+ 1	1.2 x
10	Oase Park	Tangerang	5.5	+ 0.5	1 x
11	Adhi City Sentul	Bogor	3.5	+ 2.5	1 x

Launched New Projects

12	LRT City Cibubur	Depok	6	+ 2	1 x
13	LRT City Cikunir	Bekasi	5	+ 1	1 x
14	LRT City RNI Pancoran	Jakarta	4	+ 4	1 x

Berikut ini adalah proyek-proyek pembangunan yang telah diselesaikan oleh Perseroan hingga saat ini:

No	Proyek	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual	Pendapatan yang Dibukukan	ROI ¹ (%)	IRR ² (%)	MOIC ³ (x)
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	789,7	60%	60%	16.1%	16.9%	1.1x
2	LRT City Jatibening (Phase 1)	1	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	1.010,2	93%	25%	28.5%	22.0%	1.3x
3	LRT City Sentul (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	1.105,0	45%	31%	28.2%	20.0%	1.3x
4	LRT City MTH (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	421,5	100%	100%	30.4%	17.7%	1.3x

Catatan:

¹Return On Investment

²Internal Rate of Return

³Multiple of Invested Capital

Berikut merupakan lokasi proyek – proyek pembangunan yang sedang ditangani Perseroan hingga saat ini :

Koridor Cawang – Gatot Soebroto



Koridor Halim – Bekasi Timur



Koridor Kampung Rambutan – Cibubur



Kawasan Sentul – Bogor



Kawasan Tangerang



Berikut ini adalah proyek-proyek pembangunan yang sedang ditangani oleh Perseroan hingga saat ini:

No	Nama Proyek Aktif	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit / Luas	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual
1	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 1)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,7	736	365,1	44%
2	Adhi City Sentul (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	54	9.709	389,1	55%
3	Cisauk Point (Phase 1 & 2)	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4	2.641	384,7	71%
4	LRT City Ciracas	5	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	1	1.630	1.326,1	57%
5	LRT City Tebet	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,3	390	292	88%
6	Grand Central Bogor	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,6	839	505,9	17%
7	Oase Park	4	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,5	527	371,5	7%
8	Adhi City Sentul (Phase 2)	10	PT Adhi Commuter Properti	100%	38,9	6.312	14.584,9	-
9	LRT City Cibubur	10	PT Adhi Commuter Properti	100%	4,5	7.048	4.941,9	-
10	LRT City Cikunir	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	4	4.416	4.729,9	-
11	LRT City Sentul (Phase 2 – 10)	9	PT Adhi Commuter Properti	100%	12,2	8.200	10.420,4	-
12	LRT City Jatibening (Phase 2 – 6)	5	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	5	4.679	1.415,1	-
13	LRT City MTH (Phase 2)	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,9	738	835,2	-

No	Nama Proyek Aktif	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit / Luas	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual
14	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 2-4)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	2	3.213	2.053,9	-
15	LRT City Ciracas (Phase 2 – 5)	4	PT Adhi Commuter Properti	100%	5,2	2.038	1.250,7	-
16	Oase Park (Phase 2 – 4)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	3,8	2.177	1.059,6	-
17	Cisauk Point (Phase 3 – 7)	5	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,3	1.876	710,6	-
18	LRT City Tebet Office Suit (Phase 2)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4	19.181 m ²	591,3	-
19	LRT City RNI Pancoran (Phase 1 – 7)	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	5	3.119	9.585,1	-

Berikut ini adalah landbank dan proyek yang belum diluncurkan yang dimiliki Perseroan hingga saat ini:

No	Nama Landbank	Lokasi	Pemilik Proyek	Produk	% Kepemilikan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)
1	Sentul KM 29	Kab. Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Rumah Tapak	100%	0,3	580	468,2
2	Rivia	Kab. Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Apartemen	100%	4,5	1.489	942,9
3	Cikunir 1	Kota Bekasi	PT Adhi Commuter Properti	Apartemen	100%	0,3	730	193,4
4	Anggana	Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Rumah Tapak	45%	12	800	805,4

Adapun data penjualan dari Perseroan selama periode 2018, 2019, 2020 dan 2021 Juni adalah sebagai berikut:

No.	Area Pemasaran	(Dalam Jutaan Rupiah)				
		2018	2019	Juni 2020	2020	Juni 2021
1	Jakarta	255.169	648.113	40.507	114.651	74.078
2	Bekasi	388.758	221.431	37.712	113.362	125.315
3	Bogor	155.915	61.613	13.183	197.387	139.573
4	Tangerang	-	178.529	20.548	64.478	62.119
5	Perhotelan	166.806	120.020	31.849	64.062	31.720
Total		916.649	1.230.707	143.259	606.169	432.805

Berikut merupakan informasi lebih lengkap mengenai pembangunan property yang telah dilakukan dan dalam tahap pengembangan yang dilakukan oleh Perseroan:

1. Kawasan DKI Jakarta

LRT City Ciracas (*Tower 1 – 5 Apartment dan Mall*)



Informasi LRT City Ciracas

Lokasi	:	Jl. Pengantin Ali No.88, Ciracas Jakarta timur
Luas Tanah	:	6,2 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan area komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2018
Target Tahun Penyelesaian	:	2022

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
92%	3.668	153.575 m ²	Rp. 21.423.000,00
Commercial	8%	13.645 m ²	Rp. 32.473.000,00
Total		167.219 m²	

LRT City Tebet (*Tower Apartment dan Office*)



Informasi LRT City Tebet

Lokasi	:	Jl. MT Haryono Kav. 26, Tebet, Jakarta Selatan
Luas Tanah	:	0,7 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2023

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
Office	42%	365	10.106 m ² Rp. 28.705.600,00
Commercial	49%	11.881 m ²	11.881 m ² Rp. 34.952.000,00
Total	9%	2.317 m ²	2.317 m ² Rp. 39.505.000,00
		24.304 m²	

LRT City MTH (*Tower Apartement, dan Office, dan komersial*)



Informasi LRT City MTH

Lokasi	: Jl. MT Haryono 27, Cawang, Jakarta Timur
Luas Tanah	: 1,3 Ha
Terdiri Dari	: Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	: 2017
Target Tahun Penyelesaian	: 2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
Office	56%	738	19.803 m ² Rp 37.627.000,00
Commercial	35%	12.546 m ²	12.546 m ² Rp 37.000.008,00
	9%	3.010 m ²	3.010 m ² Recurring, space rent: (Rp 253.500/m ²)
		35.359 m²	

2. Kawasan Bekasi

LRT City Bekasi – Eastern Green (*Tower Apartment dan Mall*)



Informasi LRT City Bekasi

Lokasi	:	Jl. HM Joyomartono Exit Tol Bekasi Timur Km 16. Bekasi Timur
Luas Tanah	:	1,4 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2016
Target Tahun Penyelesaian	:	2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m²)	Harga Jual/m²
Apartment				
Apartment	71%	936	29.850 m ²	Rp. 18.502.900,00
Mall	29%	12.366 m ²	12.366 m ²	Rp. 18.053.000,00
Total			42.217 m ²	

LRT City Bekasi – Green Avenue (*Tower Apartment dan Mall*)



Informasi LRT City Bekasi

Lokasi	:	Jl. HM Joyomartono Exit Tol Bekasi Timur Km 16. Bekasi Timur
Luas Tanah	:	2 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2023

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
89%	2.944	88.077 m ²	Rp. 19.321.840,00
Mall	11%	10.884 m ²	Rp. 32.924.140,00
Total		98.962 m²	

LRT City Jati Bening (*Tower Apartment*)



Informasi LRT City Jati Bening

Lokasi	:	Jalan Raya Kapin, Pondok Gede, Jatibening Baru, Bekasi
Luas Tanah	:	6 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2017
Target Tahun Penyelesaian	:	2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
87%	5.570	146.150 m ²	Rp. 24.228.000,00
Office	13%	22.036 m ²	Rp. 24.725.490,00
Total		168.186 m²	

LRT City Cikunir (*Tower Apartment* dan *Mall*)



Informasi LRT City Cikunir

Lokasi	:	Jl. Puncak Cikunir, Bekasi Barat
Luas Tanah	:	4,4 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2022
Target Tahun Penyelesaian	:	2025

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
Apartment	92%	4.416	141.340 m ²
Komersial	8%	12.500 m ²	Rp. 18.405.000,00
Total		12.500 m ²	Rp. 27.810.000,00

3. Kawasan Tangerang

Cisauk Point (Tower 1 – 6 Apartment)



Informasi Cisauk Point

Lokasi	:	Stasiun Cisauk Jl. Raya Serpong-Lapan, Cisauk Kab. Tangerang
Luas Tanah	:	1,7 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2021

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
Apartment	92%	2.940	82.534 m ²
Komersial	8%	7.123 m ²	Rp. 15.005.032,00
Total		89.657 m ²	Recurring, Space Rent : (Rp. 329.626/m ²)

Oase Park (*Tower 1 – 4 Apartment*)



Informasi Oase Park

Lokasi	:	Jl. R.E. Martadinata No. 15 Ciputat, Kota Tangerang
Luas Tanah	:	5,3 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2021
Target Tahun Penyelesaian	:	2025

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
96%	2.704	102.646 m ²	Rp. 14.920.000,00
Komersial			
4%	4.125 m ²	4.125 m ²	Rp. 35.285.500,00
Total		106.771 m ²	

4. Kawasan Depok

LRT City Cibubur (*Tower 1 – 10 Apartment*)



Informasi LRT City Cibubur

Lokasi	:	Jl. Alternatif Cibubur No.9A, Kec. Cimanggis, Kota Depok
Luas Tanah	:	5,6 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2021
Target Tahun Penyelesaian	:	2024

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
92%	7.048	189.079 m ²	Rp. 20.949.000,00
Komersial			
8%	16.889 m ²	16.889 m ²	Rp. 38.549.000,00
Total		205.968 m ²	

5. Kawasan Bogor

Grand Central Bogor (Tower Apartment)



Informasi Grand Central Bogor

Lokasi	:	Jl Mayor Oking, Cibogor, Bogor Tengah, Kota Bogor
Luas Tanah	:	0,6 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dna Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2024

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
87%	833	25.498 m ²	Rp. 19.841.000,00
Komersial			
13%	3.859 m ²	3.859 m ²	Rp. 26.223.000,00
Total		29.357 m ²	

LRT City Sentul (Tower 2 – 12 Apartment)



Informasi LRT City Sentul

Lokasi	:	Exit Tol Sirkuit Sentul Km. 33 Jl. Sentul Raya, Babakan Madang, Kab. Bogor
Luas Tanah	:	14,8 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2016
Target Tahun Penyelesaian	:	2020 untuk tower 1

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Apartment			
89%	9.836	312.652 m ²	Rp. 17.157.677,00
Komersial			
11%	36.803 m ²	36.803 m ²	Rp. 31.261.370,00
Total		349.455 m ²	

ADHI City Sentul (Landed House dan Tower Apartment)

Informasi ADHI City Sentul

Lokasi	:	Exit Toll Sirkuit Sentul Km 33, Jalan Anggrek, Kab. Bogor
Luas Tanah	:	47,8 Ha
Terdiri Dari	:	Mixed Used (Ritail, Apartment and Commercial area)
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2021 (Tahap awal)

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual/m ²
Landed House			
41%	1.395	217.108 m ²	Rp. 18.089.887,00
Apartment			
51%	13.857	273.572 m ²	Rp. 23.515.000,00
Komersial			
8%	45.364 m ²	45.364 m ²	
Total		536.004 m ²	

2) Bisnis Perhotelan



Perseroan melakukan diversifikasi kegiatan usahanya dengan bisnis Perhotelan sebagai *revenue driver* untuk pendapatan berulang yang dimilikinya. Hotel Grandhika yang sebelumnya dimiliki oleh Adhi Grup telah menjalankan kegiatan usaha perhotelan bintang empat dengan lokasi yang strategis di pusat kota selama 6 tahun dengan merek Hotel Grandhika, sampai saat ini Perseroan memiliki 3 hotel yang terletak di Jakarta, Semarang dan Medan.

Sampai diterbitkannya prospektus ini, berikut merupakan informasi lebih lanjut terkait dengan masing-masing hotel yang dimiliki oleh Perseroan

1. Hotel Grandhika Setiabudi (Medan)



Hotel Grandhika Setiabudi adalah hotel dengan kualitas bintang 4 yang didirikan sejak tahun 2016 di Medan, dengan luas lokasi (land 3.069 m² / building 9.561 m²), memiliki 9 lantai, 1 semi basement dan memiliki 121 kamar. Sedangkan fasilitas-fasilitas yang diberikan kepada pengunjung adalah sebagai berikut:

- Andaliman Restaurant
- Lokio Lounge
- Meeting Room
- Swimming Pool
- Spa & Wellness

Berikut adalah informasi mengenai jenis kamar yang ditawarkan oleh Hotel Grandhika Setiabudi kepada konsumennya:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	Junior Suite	40 m ² + Balcony (6 m ²)	3 kamar
2	Executive Deluxe	31,5 m ²	11 kamar
3	Deluxe Balcony	21 m ² + balcony (6 m ²)	7 kamar
4	Superior	21 m ²	100 kamar

2. Hotel Grandhika Iskandarsyah (Jakarta)



Hotel Grandhika Iskandarsyah adalah hotel dengan kualitas bintang 4 yang didirikan sejak tahun 2016 di Jakarta Selatan, dengan luas (land 2.699 m²/ building 18.688 m²) lokasi m², memiliki 18 lantai, 3 basement dan memiliki 236 kamar. Sedangkan fasilitas-fasilitas yang diberikan kepada pengunjung adalah sebagai berikut:

- Kalandara Restaurant
- 65 Lounge
- Origami Rooftop
- 5 Petales
- 12 Meeting room
- Executive Lounge
- Swimming Pool
- Spa & Wellness
- Beauty Clinic

Berikut adalah informasi mengenai jenis kamar yang ditawarkan oleh Hotel Grandhika Iskandarsyah kepada konsumennya:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	GranDhika Suite	77 sqm	2 kamar
2	GranDhika Premiere	40 sqm	4 kamar
3	Executive Deluxe	28 sqm	59 kamar
4	Deluxe	24 sqm	171 kamar

3. Hotel Grandhika Pemuda (Semarang).



Hotel Grandhika Pemuda adalah hotel dengan kualitas bintang 4 yang didirikan sejak tahun 2016 di Semarang, dengan luas lokasi m² (land 2.210 m² / building 11.875 m²), memiliki 9 lantai, 2 basement dan memiliki 135 kamar. Sedangkan fasilitas-fasilitas yang diberikan kepada pengunjung adalah sebagai berikut:

- Kapolagha Restaurant
- 82 Lounge
- Meeting Room
- Swimming Pool
- Spa & Wellness

Berikut adalah informasi mengenai jenis kamar yang ditawarkan oleh Hotel Grandhika Pemuda kepada konsumennya:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	GranDhika Suite	52 sqm	4 kamar
2	GranDhika Premiere	34 sqm	4 kamar
3	Executive Deluxe	46 sqm	6 kamar
4	Deluxe	26 sqm	121 kamar

3) Bisnis Penunjang Lainnya



Selain bisnis pembangunan properti dan perhotelan, Perseroan juga mempunyai bisnis pendukung seperti Elarte Café, dimana Perseroan memaksimalkan aset-aset yang dimilikinya untuk memperluas bisnis yang dijalankan. Sampai saat ini Perseroan memiliki 5 lokasi café di Tebet, Bekasi, Sentul, Jatibening dan Ciracas. Perseroan juga memiliki restoran seperti Origami, Kalandara, dan padi emas serta lounge yang bernama sixty five.

f. Mitigasi Risiko

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengungkapkan risiko-risiko yang mempengaruhi usaha Perseroan, namun Perseroan juga memiliki strategi yang komprehensif dalam menghadapi risiko tersebut. Berikut merupakan mitigasi yang telah dilakukan oleh Perseroan:

No.	Risiko Usaha	Mitigasi
1	Risiko Fluktuasi Pasar	Perseroan memastikan bahwa produk yang ditawarkan sesuai dengan kondisi kebutuhan pasar baik <i>end user</i> maupun investor dan melakukan pembangunan konstruksi setelah ada penjualan sudah memadai. Perseroan juga melakukan penjualan yang interaktif melalui strategi pemasaran hard selling & soft selling. Selain itu, Perseroan juga melakukan Kerjasama dengan Bank Himbara untuk mempermudah pembayaran sehingga konsumen tertarik dengan produk yang ditawarkan. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Pemasaran, Penjualan, dan Pengembangan Bisnis.
2	Risiko Likuiditas	<p>Pengelolaan risiko likuiditas dilakukan antara lain dengan memantau profil jatuh tempo pinjaman dan sumber pendanaan, serta memastikan tersedianya pendanaan dari sejumlah fasilitas kredit yang mengikat. Perseroan mempertahankan kemampuannya untuk melakukan pembiayaan atas pinjaman yang dimiliki dengan cara mencari berbagai sumber fasilitas pembiayaan yang mengikat dari pemberi pinjaman yang handal serta terus memonitor perkiraan posisi kas dan utang bruto yang dimiliki Perseroan dalam jangka pendek berdasarkan perkiraan arus kas. Selain itu, dilakukan proyeksi arus kas jangka panjang untuk membantu Perseroan dalam merencanakan kebutuhan pendanaan dalam jangka panjang.</p> <p>Perseroan memonitor pergerakan perkiraan kebutuhan likuiditas untuk memastikan tersedianya kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional serta untuk senantiasa memelihara kelonggaran atas fasilitas pinjaman yang belum digunakan oleh Perseroan, sehingga Perseroan tidak melampaui batas pinjaman atau melanggar batasan-batasan untuk setiap fasilitas pinjaman yang diperoleh. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Keuangan.</p>
3	Risiko Kredit	Perseroan akan memperhatikan tingkat saldo piutang yang dimilikinya setiap saat, serta untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap properti yang dibeli, maka Perseroan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perseroan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyeewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perseroan berpendapat tidak ada resiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.
4	Risiko dalam Pemilihan Mitra	Sebelum memutuskan untuk bekerjasama dengan mitra, Perseroan akan melakukan seleksi dan analisa komprehensif melalui due diligence dan kajian kelayakan investasi terhadap calon mitra yang memiliki ekonomi dan kepentingan bisnis yang sejalan dengan Perseroan. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Legal dan Prosedur Pengembangan Bisnis.
5	Risiko Persaingan Usaha	Dalam menghadapi persaingan yang ketat di industry property & real estate, Perseroan melakukan inovasi untuk meningkatkan penawaran produk property berbasis transportasi masal sebagai bentuk diferensiasi produk Perseroan terhadap para pesaingnya. Perseroan berencana kedepannya untuk memperkuat recurring income perseroan supaya menangkap peluang dari

No.	Risiko Usaha	Mitigasi
		<p>captive passenger yang menggunakan transportasi masal baik LRT, KRL, BRT maupun MRT.</p> <p>Perseroan juga mempersiapkan pengembangan recurring business komersial & residensial berupa supporting commercial dan serviced apartment di kawasan LRT City yang saat ini tengah dikembangkan, untuk menangkap peluang market dari pengguna LRT ketika nantinya jaringan LRT sudah fully operated.</p> <p>Selain itu, Perseroan tengah melakukan penjajakan dengan berbagai pihak yang mempunyai kewenangan dalam pengelolaan kawasan TOD maupun pengelolaan simpul mass public transport, misalnya PT ITJ, PPD, KAI, penjajakan tersebut sebagian sudah direalisasikan dalam kerjasama misalnya untuk project Cisauk Point dan Oase Park. Kedepan upaya kolaborasi ini bertujuan untuk memperluas ekspansi pengembangan project yang tidak hanya berpaku pada lokasi lahan di sekitar stasiun LRT.</p>
6	Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material	<p>Perseroan akan melakukan value engineering terhadap spesifikasi dan melakukan kontrak payung untuk mencegah kenaikan angka yang lebih tinggi. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Supply Chain Management.</p>
7	Risiko Investasi atau Aksi Korporasi	<p>Perseroan senantiasa melakukan due diligence dan manajemen risiko yang ketat pada setiap investasi yang akan dilakukan seperti melakukan proyeksi keuangan dan operasional pada setiap proyek, Analisa return on investment, payback period, dan lain lain. Selain itu, Perseroan juga melakukan pengawasan ketat terhadap setiap pembangunan dalam pembangunan dan kegiatan operasional lainnya yang didukung oleh tenaga ahli yang berpengalaman pada bidang nya masing-masing agar meminimalisir risiko yang ada. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Pengembangan Bisnis dan Prosedur Legal.</p>
8	Perubahan Teknologi	<p>Perseroan senantiasa melakukan update pada program-program software dan hardware yang dimiliki oleh Perseroan untuk memastikan jalannya kegiatan usaha yang dilakukan tetap memadai dan mengikuti perkembangan yang ada. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Teknologi Informasi.</p>
9	Kelangkaan Sumber Daya	<p>Perseroan senantiasa menjaga hubungan baik dan melakukan perencanaan terhadap kebutuhan bahan baku untuk proyek Perseroan agar dapat membeli bahan baku tersebut atau memesan bahan baku tersebut sebelum waktu yang dibutuhkan. Tentunya Perseroan melakukan analisa komprehensif agar bahan baku tersebut tidak berlebih. Risiko ini telah dimitigasi dengan adanya Prosedur Supply Chain Management.</p>

g. Persaingan Usaha

Perseroan merupakan perusahaan properti yang berfokus pada lini bisnis pengembangan properti berbasis *Transit Oriented Development (TOD)* yang dapat dibuktikan dengan pengembangan properti paling besar di sekitar titik stasiun LRT Jabodebek. Tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat perusahaan sejenis yang bergerak pada bidang properti yang akan menciptakan persaingan usaha yang sehat. Industri properti di Indonesia sangat kompetitif dan ketat terutama dengan pesaing yang sesama BUMN. Pesaing Perseroan yang merupakan sesama BUMN antara lain:

- PT Wijaya Karya Realty
- PT Waskita Realty
- PT Pembangunan Perumahan Properti Tbk.
- PT Hutama Karya Realtindo
- PT Patra Jasa
- Perum Perumnas

Persaingan perseroan yang merupakan swasta antara lain:

- Ciputra Tbk
- Sinamas Land
- Pakuwon Jati, Tbk
- Summarecon Tbk
- Alam Sutera Realty, Tbk
- Bumi Serpong Damai, Tbk
- Jaya Real Properti Tbk
- Urban Jakarta Propertindo, Tbk
- Cowell Development, Tbk

Dalam hal persaingan, manajemen Perseroan berpendapat bahwa Perseroan memiliki produk yang terdiferensiasi seperti residential baik high rise maupun landed, komersial area seperti mall dan shophouse serta office yang dibangun pada daerah stasiun LRT Jabodebek (TOD) dimana permintaan akan properti tersebut paling diminati oleh pasar properti kedepannya serta untuk menjawab tantangan konsumen properti (residential, komersial, office) di Indonesia. Properti Perseroan tersebar di Jabodetabek, dimana ini merupakan pasar utama properti di Indonesia. Properti Perseroan sendiri termasuk yang paling unggul di segmen properti berbasis TOD, hal ini diindikasi banyak perusahaan baik swasta maupun BUMN yang mulai melirik Perseroan sebagai pesaing berat walaupun umurnya masih muda. Properti Perseroan unggul karena terintegrasi dengan Stasiun LRT maupun KRL dimana hunian yang dimiliki konsumen langsung connect dengan stasiun LRT / ada skybridge dari stasiun LRT ke produk – produk Perseroan.

Berdasarkan penilaian ini mengindikasikan bahwa salah satu modal penting yang dimiliki Perseroan yaitu proyek berada di lokasi Transit Oriented Development yang memberikan lokasi properti yang dimiliki oleh Perseroan sangat strategis. Hal ini membuat lokasi properti yang dikembangkan Perseroan yang sangat dekat dengan sarana transportasi masal terintegrasi yang ada di Jabodetabek. Hal ini akan memudahkan masyarakat yang tinggal di pemukiman milik Perseroan akan sangat mudah untuk mengakses sarana transportasi masal tersebut. Selain itu, segmentasi produk dan desain bangunan yang dirancang oleh Perseroan juga membantu Perseroan dalam memenangkan persaingan terhadap pesaing-pesaingnya. Kualitas produk yang dibuat oleh Perseroan sangat unggul karena memastikan bahwa proyek menerapkan green building dengan standar yang sangat baik, kemudian Perseroan didukung grup yang kuat (BUMN – Adhi Karya), dan lainnya walaupun umur Perseroan masih cukup muda dan membutuhkan banyak pendanaan namun dengan didukung oleh pemberian hak LRT kepada Adhi Karya yang memungkinkan Perseroan menambah landbank pada LRT tahap 2 (Cibubur – Bogor), sinergi BUMN, memiliki ERP (Enterprise Resources Planning) dan peningkatan Land Value Capture pada kawasan TOD yang cukup drastis serta dukungan aturan pemerintah mengenai kepemilikan asing maka Perseroan diharapkan sangat berkembang nantinya.

h. Strategi Usaha

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

1. **Lokasi strategis** menjadi kekuatan sekaligus keunggulan produk yang dimiliki perseroan. Perseroan memiliki lokasi pengembangan yang terletak pada simpul transportasi seperti Stasiun LRT, KRL, ataupun kedekatan aksesnya dengan pintu toll. Kekuatan ini, berupa lokasi, tidak bisa diduplikasi oleh competitor lainnya. Selain itu, rencana beroperasinya LRT yang diprediksi 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 Perseroan 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 ujicoba keseluruhan segmen sehingga diprediksikan pada Q3 2022 LRT Jabodebek beroperasi secara komersial sehingga lebih meningkatkan penjualan dari produk Perseroan.
2. **Diversifikasi produk** melalui penataan 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 tapak. Begitu juga pada produk komersial, Perseroan setelah mapan dengan produk hotel (Grandhika) yang dimiliki akan memulai mengelola produk retailnya. Keragaman produk ini sendiri menjadi penguatan brand sebagai perusahaan yang memberikan produk hunian terintegrasi tidak hanya dari sisi transportasi akan tetapi pada sisi pelayanan penyeluruh kepada kebutuhan penghuninya. Selain itu Perseroan juga berencana untuk mengembangkan usahanya dalam operator hotel, restoran dan kawasan komersial.

3. **Brand Architecture** melalui pembagian segmentasi produk dengan baik pada dua segmen yang memiliki ukuran pasar cukup besar yaitu residensial dan komersial. Pada segmen residensial 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 citranya 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 and Stay G pada segmen *hospitality*.
4. **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 Propertindo, Adhi Persada Properti) maupun BUMN non properti (KAI). Kedepannya, Perusahaan sedang membangun kerjasama dengan para mitra internasional yang tertarik menginvestasikan dananya pada lahan lahan strategis kami. Menjadi price leader dalam pengembangan properti TOD khususnya pada jalur LRT. Saat ini, Perseroan 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 Perseroan dapat menjadi acuan baik harga maupun kualitas produk dan lebih leluasa dalam menyikapi pasar.

Selain kerja sama terkait proses pengembangan, pada tiap proyek property Perseroan juga membentuk ekosistem strategis dengan penyedia infrastruktur IT dan pemain ritel terkemuka di Indonesia untuk memberikan nilai tambah bagi penghuni/penyewa.

5. **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, Perseroan dapat memberikan bundling dan promo yang menarik bagi para customer maupun kemudahan akses dalam memperoleh modal usaha perusahaan.
6. **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, Perseroan mengimplementasikan system digitalisasi yang dikenal dengan Enterprise Resource Planning (ERP). Pengadopsian system ini semakin relevan bagi perusahaan disaat kondisi pandemic 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 millennial merupakan orang yang terbiasa hidup dengan teknologi digital pada setiap aktivitas harianya. Kondisi ini berdampak pada preferensi mereka terhadap property yang akan mengarah sejalan kebiasaan mereka tersebut.
7. **Penetapan harga** yang ditetapkan bagi setiap unit-unit Perseroan dilakukan atas pertimbangan yang matang dan memperhitungan value yang diperoleh dari konsumennya, faktor-faktor yang diperhitungan dilihat dari segi kualitas dan *market research* yang dilakukan oleh Perseroan terhadap kompetitor di industrinya. Perseroan percaya dengan penetapan harga yang baik juga akan menentukan apresiasi harga yang terjadi di masa mendatang dimana hal tersebut akan sangat menguntungkan konsumen dan investor properti.
8. **Pemasaran** dilakukan dengan baik untuk meningkatkan penjualan Perseroan, dalam menjalankan hal tersebut Perseroan mengusungkan *hard selling* dengan melakukan pemasaran dengan metode pendekatan bersifat rasional, langsung dan frontal untuk mencakup aspek kognitif dari pelanggan, kemudian Perseroan juga melakukan *soft selling* dengan menggunakan metode pendekatan emosional untuk mencakup aspek afektif dari pelanggan. Sebagai contoh dalam melakukan *hard selling* Perseroan menggunakan spanduk, billboard yang secara langsung menunjukkan harga, fasilitas da promosi yang diberikan, sedangkan *soft selling* Perseroan menggunakan iklan video atau iklan audio berupa keunggulan dan keuntungan tinggal di LRT City dan proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan.

i. Keunggulan Kompetitif

Perseroan merupakan bagian dari group Adhi yang telah memiliki *track record* yang baik dan juga salah satu perusahaan BUMN yang dipercayai oleh masyarakat Indonesia, pada tahun 2018 Perseroan dibentuk sebagai salah satu Perusahaan 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 dilihat oleh konsumen dan investor sebagai berikut:

1. *TOD Oriented Property*

Dengan konsep TOD Oriented Property, fokus pada segmen pasar menengah telah terbukti berhasil di masa lalu secara regional dan merupakan investasi bagus yang memberikan imbal hasil superior kepada pemilik property karena terintegrasi dengan LRT dan moda transportasi lainnya. Kemudahan yang diberikan dengan integrasi tersebut meningkatkan aksesibilitas dan menghemat waktu bagi penghuninya. Konsep ini tentunya juga mendukung masyarakat untuk lebih menggunakan transportasi umum yang pada akhirnya memberikan dampak yang baik bagi sosial dan lingkungan dengan berkurangnya pemakaian kendaraan pribadi. Perseroan memiliki portfolio proyek TOD yang kuat baik yang sedang dijalankan atau perencanaan yang telah disusun dan mendapatkan posisi yang tepat untuk mendapatkan benefit dari pengoperasian jalur LRT secara komersial pada Juni 2022 (Cibubur – Cawang, Cawang – Dukuh Atas, Cawang – Bekasi Timur).

2. *Pendapatan berulang (recurring income) yang kuat*

Selain menjadi pengembang yang berfokus pada TOD, Perseroan juga memiliki basis sumber *recurring income* yang kuat dan terus berkembang yang akan melindungi arus kas yang ketat pada tahap pengembangan. Saat ini Perseroan mengelola 3 hotel di bawah merk Grandhika yang diuntungkan dari aktivitas perjalanan bisnis antar daerah, bahkan di masa pandemic Covid-19. Perseroan percaya bahwa lini bisnis ini akan menjadi pendorong pertumbuhan pasca pandemic nantinya.

3. **Rekam Jejak Keberhasilan Proyek**

Hingga saat ini Perseroan sudah berhasil melakukan serah terima (handover) 4 proyek, yaitu LRT City Sentul (Fase I), LRT City Bekasi – Eastern Green), LRT City Jatibening (Fase I) dan LRT City MTH (Fase I). Perseroan memiliki siklus pendapatan yang cukup cepat, disertai dengan metode pengembangan yang efisien dan periode *launch-to-transfer* sekitar 18-24 bulan untuk rumah tapak, dan 36 bulan untuk proyek bertingkat. Perseroan juga memiliki proses yang sangat terstruktur pada *cash conversion cycle* yang efisien untuk memastikan Kesehatan keuangan perusahaan. Keberhasilan-keberhasilan Perseroan tentunya ditandai dengan tingkat *return on investment* rata-rata sebesar 25% dari 4 proyek tersebut.

4. **Pendapatan Substansial untuk Membayai Proyek di Masa Mendatang**

Di masa mendatang, Perseroan memiliki pendapatan substansial yang bersumber dari pendapatan yang belum ditagihkan atas unit yang sudah terjual dan sisa GDV dari unit yang belum terjual dari proyek eksisting. Selain proyek eksisting, Perseroan juga memiliki potensi pendapatan masa depan dari proyek-proyek baru yang telah diluncurkan.

5. **Dukungan dari manajemen dan Group Adhi**

Dengan adanya dukungan, arahan-arahan dan pemantauan yang dilakukan oleh jajaran direksi dan komisaris Perseroan yang memiliki kemampuan yang sangat mumpuni dibidangnya selama kurang lebih 25 tahun pengalaman memperbolehkan Perseroan untuk menyelesaikan setiap proyek dengan baik. Hal ini sangat berpengaruh terhadap setiap keputusan yang diambil oleh Perseroan, dengan pengajian-pengajian komprehensif yang dilakukan manajemen Perseroan dapat melakukan mitigasi dan memilih keputusan yang tepat tentunya untuk kepentingan Perseroan, investor dan masyarakat konsumen.

6. **Keadaan Finansial yang Kuat**

Sampai saat ini Perseroan mempunyai keadaan finansial yang baik dan kuat, baik dari sisi permodalan maupun kemampuan Perseroan dalam memperoleh pendapatan dan membukukan laba bagi para *stakeholders*-nya. Pendapatan Perseroan dari tahun 2018 sampai dengan 2020 selalu tumbuh secara positif. Perseroan juga memperkuat pendanaannya dengan melakukan penerbitan obligasi pada tahun 2021. Tentunya dengan melakukan Penawaran Umum Perdana akan semakin memperkuat dan memperbolehkan Perseroan untuk melakukan ekspansi dan merealisasikan target pengembangan yang telah disusun secara matang.

7. **Kondisi makroekonomi yang menguntungkan dan dukungan pemerintah untuk sektor properti**

Perseroan percaya bahwa industri properti di Indonesia masih sangat menarik didukung dengan pertumbuhan PDB yang stabil, tingginya proporsi penduduk muda dan meningkatnya pendapatan rumah tangga yang akan memacu permintaan terhadap sektor properti. Hal tersebut dan kondisi padatnya kota-kota besar tentunya akan meningkatkan permintaan *high rise building town ship* seperti apartmen dan lainnya. Pemerintah juga memberi dukungan besar selama 12 bulan terakhir dengan menetapkan berbagai langkah untuk mendukung pertumbuhan properti dengan kebijakan relaksasi PPN. Kementerian Keuangan mengumumkan stimulus pajak untuk sektor properti berupa pengurangan PPN sebagai berikut:

- PPN 0% (dari PPN 10%) untuk rumah tapak dan apartemen dengan harga di bawah Rp2 miliar per unit di pasar perdana
- PPN 5% (dari PPN 10%) untuk rumah tapak dan apartemen dengan harga antara Rp2 miliar hingga Rp5 miliar per unit di pasar perdana
- Syarat: Properti harus diserahkan dalam periode insentif (hingga Desember 2021). Satu individu hanya boleh memiliki satu properti dan tidak dapat menjual dalam satu tahun.

Dari sisi kebijakan moneter, Bank Indonesia telah melonggarkan peraturan LTV dengan meningkatkan rasio pinjaman terhadap nilai dan menurunkan suku bunga acuan. Kedua hal ini diharapkan akan memacu permintaan lebih lanjut di sektor properti Indonesia. Berdasarkan data Bank Indonesia dan OJK, per Mei 2021 selisih antara suku bunga KPR (8,2%) dengan suku bunga deposito 12 bulan (4,9%) kian melebar. Hal ini dapat diinterpretasikan bahwa investasi di real estate dianggap akan menjadi lebih baik untuk lindung nilai terhadap inflasi.

Lebih lanjut, optimisme di sektor property terlihat dari data peningkatan rasio KPR terhadap total pinjaman bahkan selama situasi pandemi, yaitu sebesar 10,1% pada Mei 2021 dibandingkan 9,4% pada Mei 2020. Kualitas pinjaman juga mengalami peningkatan terlihat dari penurunan non-performing loans KPR, yaitu sebesar 2,7% pada Mei 2021 dibandingkan 3,3% pada Mei 2020.

j. Penghargaan dan Sertifikat

Perseroan selalu berusaha untuk menjadi yang terdepan diantara para kompetitornya. Usaha tersebut ini mendapatkan apresiasi berupa penghargaan – penghargaan yang diberikan berbagai pihak atas prestasi yang dicapai oleh perseroan. Berikut merupakan penghargaan yang didapatkan oleh perseroan sejak berdiri:

No	Penghargaan	Dari	Tahun
1	ACP : Top ten Developers Award 2018 Indonesia	BCI Asia Award	2018
2	Royal Sentul Park : The Most Preferred Apartement in Sentul LRT City Sentul - Royal Sentul Park	Real Estate Award rumah123,com	2018
3	Divisi Hotel : Customer Review Award	Agoda	2018
4	Divisi Hotel : Customer Review Award	Booking.com	2018
5	ACP : BTN Property Awards_National	Bank BTN	2018
6	Divisi Hotel : Fotografernet_Grandhika Medan	Fotografernet	2018
7	Divisi Hotel : Rakuten Travel_Grandhika Jakarta	Rakuten Travel	2018
8	ACP : Superbrands_Property Developer	Superbrands	2018
9	Divisi Hotel : Guest exceptional experience & experience premium hotel category	Traveloka	2018
10	ACP : BCI Asia Awards 2019_Top Ten	BCI Asia Award	2019
11	ACP : Best in Indonesia Awards_50 Best Companies	Choice Awards 2019_Best In indonesia Award	2019
12	ACP : ACP Propert&Bank_The Best TOD Concept	Majalah Properti and Bank Award	2019
13	LRT City Eastern Green : Urban Apartment Category	Golden Property Award-indonesia Property Watch	2019
14	ACP : Best State-owned enterprise & Subsidiaries in property Business	Golden Property Award-indonesia Property Watch	2019
15	The Premiere MTH : Green Transportation	Housing Estate - Green property	2019
16	Certificate of Registration ISO 9001:2015	United Registrar of systems (URS)	2019
17	Certificate of Registration ISO 14001:2015	United Registrar of systems (URS)	2019
18	Certificate of Registration ISO 45001:2018	United Registrar of systems (URS)	2019
19	Property & Bank Awards 2020 - Konsisten Mengembangkan Hunian dengan Konsep TOD	Property and Bank	2020
20	Embryonic Pioneer of Green and Healthy Activity" sebagai Sektor Properti yang terus berinovasi dan tetap aktif selama masa Pandemi Covid-19	Housing Estate Award (HEA) 2020	2020

k. Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Dalam rangka menjaga stabilitas internal dan untuk melindungi kepentingan pemegang saham dan stakeholders lainnya, Perseroan selalu berusaha menerapkan prinsip-prinsip dasar tata kelola perusahaan yang baik secara konsisten. Hal ini dilakukan dengan membangun infrastruktur yang stabil, memegang prinsip kehati-hatian, melakukan pemisahan fungsi yang ada, mematuhi regulasi pemerintah dan atau hukum yang berlaku dan menerapkan prinsip keterbukaan dan transparansi.

Saat ini pengelolaan perusahaan dilakukan oleh Dewan Direksi yang dipimpin oleh Direktur Utama, dengan pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Komisaris yang dipimpin oleh Komisaris Utama, dimana anggotanya berasal dari wakil pemegang saham dan Komisaris Independen yang tidak memiliki hubungan atau kepentingan dengan saham pengendali dan direksi. Untuk meningkatkan akuntabilitas Dewan Komisaris maka Perseroan juga telah membentuk Komite Audit yang diketuai oleh Komisaris Independen. Tugas dari Komite Audit diantaranya adalah memberikan pendapat kepada Dewan Komisaris, mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian komisaris, mengkaji informasi keuangan, ketaatan perusahaan terhadap peraturan pemerintah, risiko perseroan dan pelaksanaan audit internal.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pelepasan kredit antara lain dengan pemisahan fungsi bisnis dan fungsi risiko; proses persetujuan/tingkat kewenangan yang berjenjang; dan penetapan harga yang disesuaikan dengan tingkat risiko.

Prinsip keterbukaan dan transparansi menekankan bahwa informasi yang diungkapkan Perseroan harus disusun, diaudit dan disajikan dengan standar yang berkualitas tinggi serta mengacu pada regulasi yang berlaku. Ketepatan waktu penyampaian laporan kepada pihak regulator juga menjadi perhatian serius demikian pula akses keterbukaan informasi Perseroan bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan seperti pemegang saham, bank-bank kreditur dan *stakeholders* lainnya. Untuk memastikan pelaksanaan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan yang menjadi penghubung Perseroan dengan pihak regulator, investor dan masyarakat, dan memastikan ketersediaan informasi yang benar.

I. Tanggung Jawab Sosial

Sejalan dengan visi memberikan nilai terbaik, Perseroan senantiasa berusaha untuk tetap peduli pada masyarakat dan lingkungan dengan melakukan berbagai kegiatan sosial sebagai bentuk Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility). Tanggung jawab tersebut merupakan kontribusi dari perusahaan, diantaranya berupa meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menjaga lingkungan dan membangun fasilitas umum.

Dalam bentuk berbagai kegiatan, Perseroan senantiasa melibatkan masyarakat sekitar Kawasan Proyek LRT City dan Adhi City di Jabodetabek dan Grandhika Hotel di Jakarta, Medan dan Semarang, sehingga kontribusi positif yang diberikan Perseroan benar-benar sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat. Dan kegiatan yang telah dilaksanakan di Tahun 2020 antara lain sebagai berikut :

No	Kegiatan	Tujuan
1	Bantuan sumbangan Korban Banjir	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
2	Pemberian bantuan sembako	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
3	Pemberian Hewan Qurban	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
4	Santunan Anak Yatim dan Dhuafa	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
5	Bantuan Penanganan pencegahan Covid-19, berupa APD, Hand Sanitizer dan Masker	Warga dan RS sekitar proyek (Jabodetabek)
6	Pemberian Paket makan	Warga sekitar proyek (Jabodetabek), Ojek Online, pedagang kaki lima dan Tim Nakes RS Sekitar
7	Bantuan peningkatan kesehatan jasmani masyarakat	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
8	Bantuan Bingkisan Sunatan Masal Babakan Madang 2020	Warga sekitar proyek Sentul
9	Pemberian Urin Protector	Masjid Agung Walisongo
10	GranDhika Berbagi 1.000 Ta'jil	Panti asuhan dan warga sekitar area Hotel
11	Perbaikan Mushola / Masjid	Disekitar proyek (Jabodetabek)
12	Program kerja bakti	Disekitar proyek (Jabodetabek)

m. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (“AMDAL”)

Perseroan sangat memperhatikan aspek lingkungan baik di kawasan hunian, komersial, perhotelan maupun perkantoran. Perseroan yakin bahwa penanganan lingkungan yang prima dapat menghasilkan sebuah lingkungan yang terkendali dan berkesinambungan. Dalam menunjang komitmen Perseroan akan kepedulian lingkungan ini, Perseroan menyediakan berbagai prasarana serta menetapkan ketentuan-ketentuan yang dapat mendukung kelestarian alam dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan. Tabel dibawah ini menjabarkan surat rekomendasi atas dokumen AMDAL/UPLUKL yang telah dimiliki oleh Perseroan berdasarkan proyek

No	Proyek	Nomor Surat AMDAL / UKL - UPL
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	660.1432.BPLH.AMDAL
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	660/24/11.1.02.0/DPMPTSP/2019
3	LRT City Jatibening	503/074/DPMPTSP.PPBANG
4	LRT City Sentul	648.4/02/Kpts-KL/TL-DLH/2017
5	LRT City MTH	24/KA.Andal/-1.774.151
6	LRT City Tebet	15/KA.Andal/-1.774.151
7	LRT City Ciracas	03/K.Ic/31/-1.774.15/2019
8	Cisauk Point	660/Kep.29-DLHK
9	Grand Central Bogor	RKL-RPL No. 660.1.45_107-DLH
10	RIVIA	556.71/21/Kpts-KSP/TL-DLH/2019
11	Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta	214/2014
12	Hotel Grandhika Pemuda Semarang	660.1/2118/B-II/VIII/2015
13	Hotel Grandhika Setiabudi Medan	660/0895/BLH/III/2014

n. Hak Kekayaan Intelektual

Berikut adalah uraian kepemilikan hak merek oleh Perseroan:

No	Nama Merek	Kelas Barang / Jasa	Tanggal Penerimaan	Tanggal Berakhir Perlindungan	No. Pendaftaran	Identitas Pemegang Hak Merek
1.	LRT City	36	18 April 2017	18 April 2027	IDM000636250	ADHI
2.	LRT City	37	18 April 2017	18 April 2027	IDM000636251	ADHI

Catatan:

Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak Atas Merek sebagaimana didefinisikan dalam Bab IV (Perjanjian Material). Mohon mengacu pada Bab IV (Perjanjian Material), Bagian C (Perjanjian dengan Pihak Terafiliasi), No. V (Perjanjian Pengalihan Hak Kekayaan Intelektual).

Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan pencatatan pengalihan hak atas merek menjadi atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan: (i) penerimaan formulir pendaftaran dengan Nomor Transaksi IPT 2021154974; (ii) penerimaan formulir pendaftaran dengan Nomor Transaksi IPT 2021154975, yang keduanya diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual, Kemenkumham pada tanggal 1 November 2021.

Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Konsultan Kekayaan Intelektual Riyo Hanggoro Prasetyo, S.H., M.Kn., No.Ref.:090/OL/IP/RHP/XI/21, tanggal 22 November 2021, pengalihan hak atas merek pada umumnya memerlukan waktu penyelesaian paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal pencatatan pengalihan hak atas merek.

Brand LRT City sebagai Produk PT ADCP merupakan hal penting bagi perusahaan Seiring dengan produk utama perusahaan dalam mengembangkan Kawasan di titik-titik stasiun LRT.

Brand LRT City memberikan banyak manfaat buat perusahaan, diantaranya :

1. Memberikan daya tarik bagi konsumen.
2. Memudahkan perusahaan mendapatkan loyalitas pelanggan terhadap produk atau jasa Anda.

3. Membuka peluang perusahaan untuk menetapkan harga jual yang tinggi.
4. Peluang bagi Anda sebagai pelaku usaha untuk melakukan differensiasi produk
5. Menjadi pembeda atau ciri tertentu yang membedakan produk perusahaan dengan produk milik kompetitor.

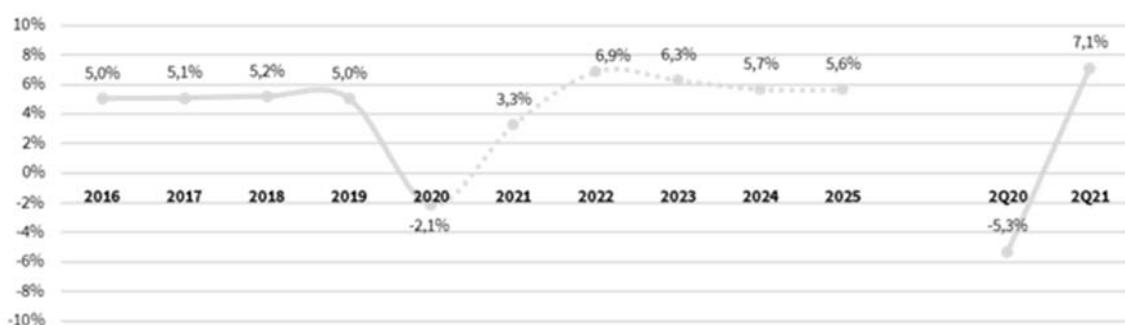
o. Prospek Industri dan Usaha Perseroan

Dalam pembahasan prospek industri dan usaha, Perseroan merujuk kepada laporan market research dari JLL (Jones Lang Lasalle) sebagai independent market research.

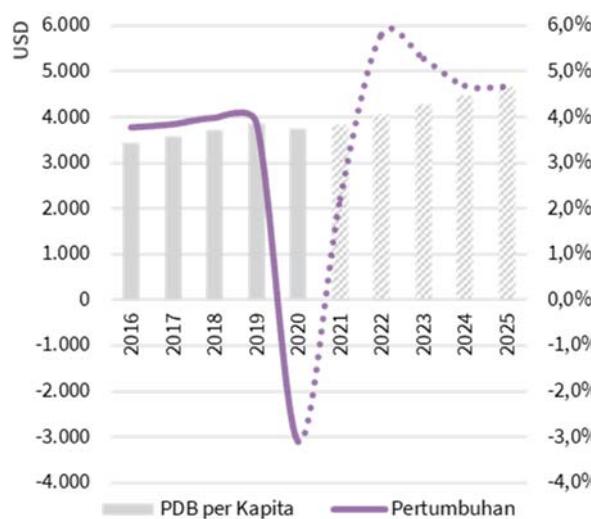
I. Prospek Industri

a. Ekonomi Makro Indonesia

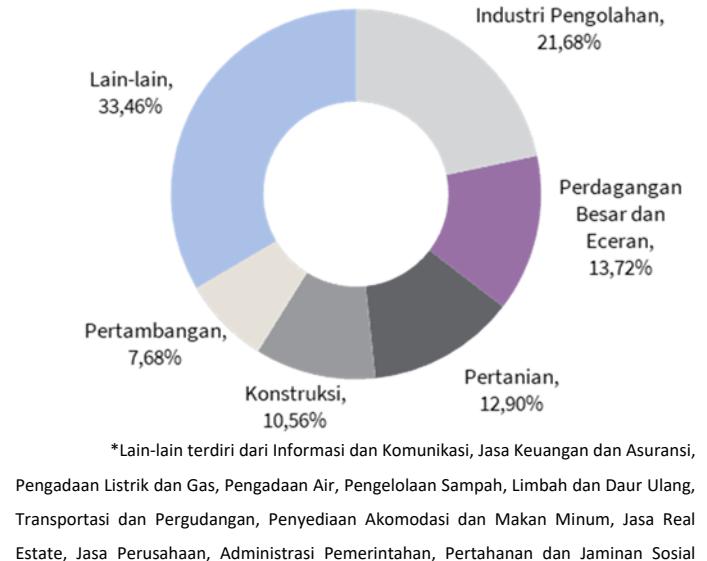
Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2016 – 2025



**Pendapatan per Kapita Indonesia 2016 – 2025
(Harga Konstan 2015)**



Komposisi PDB Indonesia 2020 dalam Harga Konstan 2010



Sumber: Oxford Economics; Badan Pusat Statistik

Indonesia adalah negara dengan skala ekonomi terbesar di Asia Tenggara. Secara historis, perekonomian Indonesia sangat terdampak akibat Krisis Keuangan Asia tahun 1997 dan Rupiah pun melemah terhadap dolar AS. Akan tetapi, Indonesia tidak terlalu terpengaruh oleh Krisis Keuangan Global tahun 2008. Tahun-tahun pasca Krisis Keuangan Global adalah periode *booming* – pertumbuhan PDB kuat, sektor komoditas berkinerja baik dan di pasar real estat, harga lahan industri tumbuh pesat, permintaan pasar perkantoran cukup kuat dan penjualan perumahan sangat sehat.

Konsumsi domestik mendukung perekonomian Indonesia dengan tingkat pertumbuhan yang sehat sepanjang tahun 2016 sampai 2019 yaitu sekitar 5,0%. Tahun 2019, konsumsi swasta meningkat, ditopang oleh daya beli yang terjaga dari pendapatan yang stabil serta kepercayaan konsumen yang masih kuat. Konsumsi swasta juga didorong oleh Pemilihan Umum 2019 yang mendorong pertumbuhan konsumsi rumah tangga.

Secara umum, perekonomian Indonesia ditunjang oleh sektor Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Pertanian, Konstruksi, dan Pertambangan. Selaras dengan pertumbuhan ekonomi, pendapatan per kapita juga tumbuh cukup pesat di periode 2016-2019 hingga hampir mencapai 4 ribu dolar AS.

Pandemi COVID-19 yang merebak pada akhir triwulan I tahun 2020 berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Secara resmi, Indonesia mengalami resesi pertamanya setelah 22 tahun semenjak dampak Krisis Keuangan Asia di tahun 1998. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2020 mengalami kontraksi sebesar 2,1%. Seluruh sektor ekonomi mengalami kontraksi, kecuali Informasi dan Komunikasi; Persediaan air; Kesehatan, Pendidikan dan Jasa Keuangan; serta Pertanian.

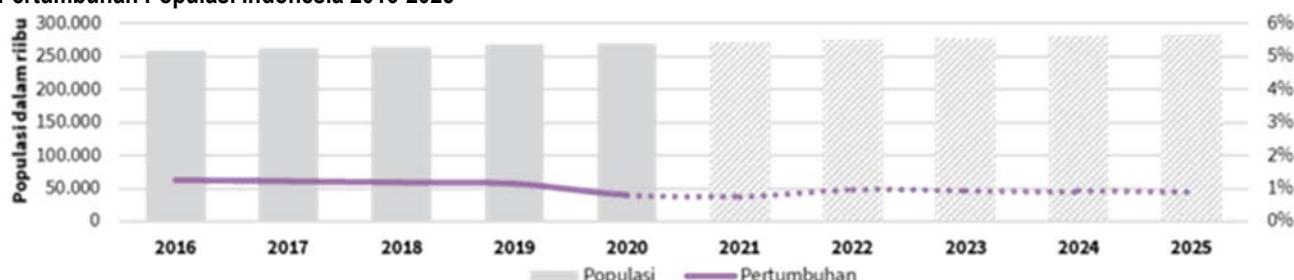
Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam menghadapi pandemi COVID-19 untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi. Pada triwulan kedua tahun 2021, Indonesia mencatat pertumbuhan positif produk domestik bruto dengan kenaikan sebesar 7,07% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya sehingga menjadikan tingkat pertumbuhan tahunan terkuat dalam 17 tahun terakhir. Hal ini dimungkinkan terjadi mengingat di periode yang sama setahun lalu posisi PDB Indonesia terpuruk cukup dalam akibat pandemi.

Pembatasan sosial yang diperketat di akhir Juni hingga saat ini yang diberlakukan untuk mencegah penyebaran varian virus delta diperkirakan akan memperlambat laju pertumbuhan ekonomi di triwulan ketiga. Akan tetapi, secara umum, para ekonom memproyeksikan ekonomi Indonesia akan bertumbuh positif di tahun 2021 dengan kisaran antara 3-4%. Sedangkan di tahun-tahun selanjutnya, pertumbuhan ekonomi Indonesia diharapkan akan kembali lebih dari 5%.

b. Populasi

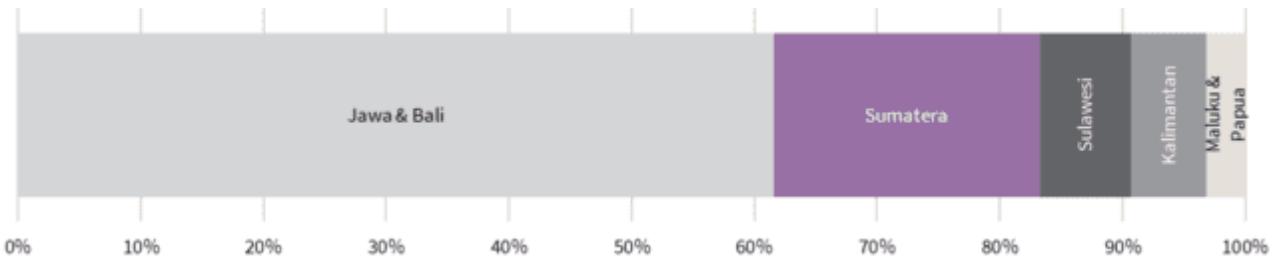
Skala ekonomi makro dan populasi yang ditawarkan Indonesia sangat menarik bagi investor. Pada tahun 2020, Indonesia memiliki lebih dari 270 juta orang, sehingga merupakan negara dengan populasi terbanyak keempat di dunia. Pertumbuhan populasi Indonesia rata-rata selama 5 tahun terakhir kurang lebih 1% dan diperkirakan akan tetap mengalami pertumbuhan positif di tahun-tahun mendatang. Sebagian besar populasi berada di pulau Jawa dan Sumatera dengan Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi.

Pertumbuhan Populasi Indonesia 2016-2025



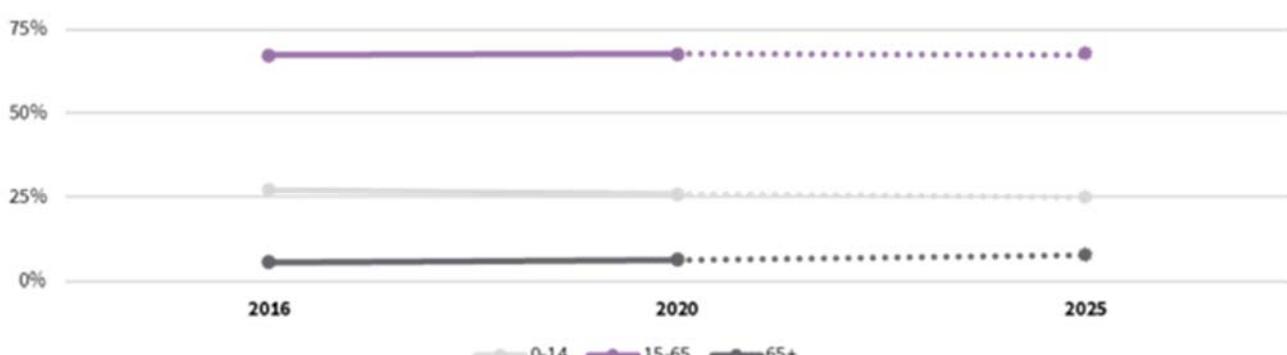
Sumber: Badan Pusat Statistik

Komposisi Populasi Indonesia 2020

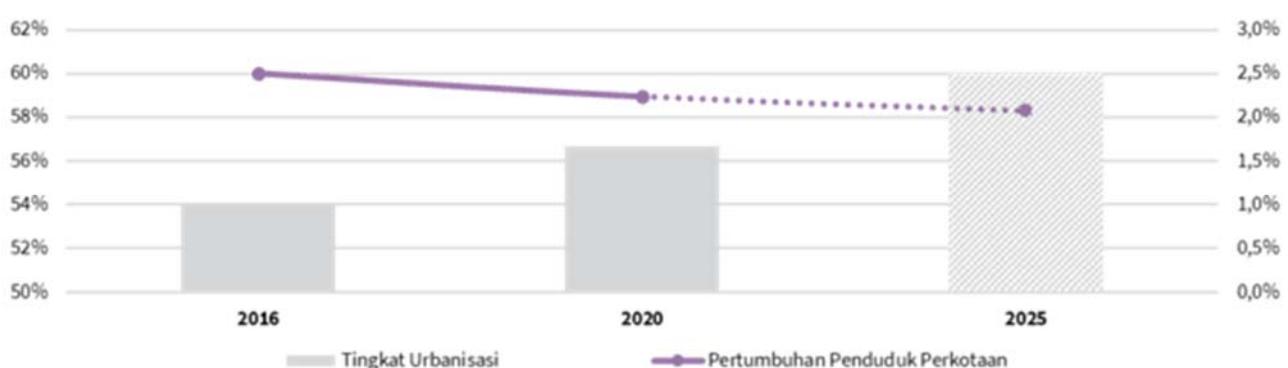


Sumber: Badan Pusat Statistik

Proporsi Populasi Indonesia Berdasarkan Usia



Tingkat Urbanisasi dan Pertumbuhan Penduduk Perkotaan di Indonesia



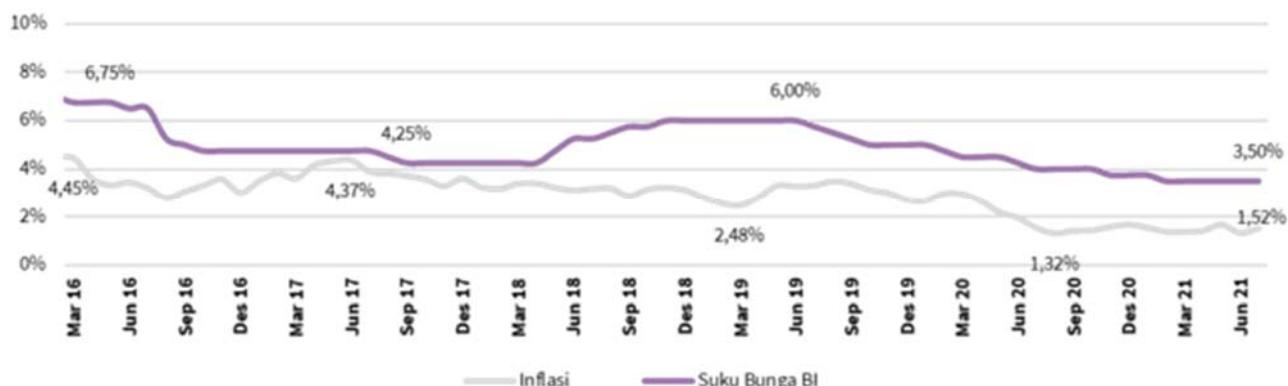
Sumber: Oxford Economics

Populasi Indonesia didominasi oleh usia produktif dengan proporsi hampir 75% dari total penduduk dan diperkirakan akan tetap stabil hingga 5 tahun mendatang. Terlepas dari kenyataan bahwa Indonesia adalah negara kepulauan yang besar, Indonesia memiliki tingkat urbanisasi yang cukup tinggi dengan 54% penduduk tinggal di perkotaan di tahun 2016 dan akan meningkat hingga 60% di tahun 2025 dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk perkotaan di kisaran 2-2,5% per tahun. Salah satu kota metropolitan utama di Indonesia dan salah satu yang terbesar di dunia adalah Jabodetabek, yang terdiri dari DKI Jakarta, Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Depok, Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bekasi dengan total penduduk lebih dari 35 juta orang.

Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi Indonesia menjadi magnet bagi kota-kota lainnya, tidak hanya wilayah sekitar, sebagai tempat untuk bekerja. Dengan besarnya proporsi usia produktif dan tingkat pertumbuhan penduduk perkotaan yang stabil, penyediaan hunian di Jabodetabek merupakan salah satu hal utama yang penting untuk dilakukan.

c. Tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar

Tingkat Inflasi dan Suku Bunga



Nilai Tukar USD/IDR



Angka inflasi berada cukup stabil di kisaran 3-4% di beberapa tahun terakhir. Namun, pada awal tahun 2020 mulai mengalami penurunan dan tercatat sangat rendah pada bulan Agustus 2020 di level 1,32% yang merupakan angka terendah dalam dua dekade terakhir. Hal ini menunjukkan bahwa daya beli masyarakat atau tingkat konsumsi rumah tangga sangat melemah akibat pandemi. Sejak saat itu, inflasi tertahan di kisaran 1-2%.

Senada dengan inflasi, suku bunga Bank Indonesia awalnya cukup stabil di angka 6% pada periode November 2018 hingga Juni 2019. Akan tetapi, setelahnya mengalami penurunan hingga mencapai titik terendah sepanjang sejarah, yaitu di angka 3,5% mulai awal tahun 2021 hingga saat ini. Bank Indonesia mengambil langkah untuk menahan suku bunga tetap rendah untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi di kala pandemi.

Di sisi lain, Rupiah tercatat cukup stabil di angka 14 ribu-an per dollar AS sepanjang tahun 2019 dan menunjukkan penguatan di awal 2020. Tetapi, setelahnya mengalami pelemahan dan mencapai titik terendah di bulan Maret 2020 di angka 16 ribu-an per dollar AS. Kemudian, secara berangsur-angsur Rupiah kembali stabil di angka 14 ribu-an per dollar AS hingga saat ini.

2. Dampak COVID-19 pada Sektor Properti

a. Perkantoran

Ketika kasus COVID-19 pertama merebak di Maret 2020, perkantoran ditutup sementara dan pekerja diimbau untuk bekerja dari rumah. Kekhawatiran terhadap penyebaran COVID-19 yang mungkin terjadi di perkantoran juga saat masa perjalanan menuju dan dari perkantoran di dalam moda transportasi publik menjadi pemicu utama ditutupnya kegiatan di perkantoran.

Pembatasan kegiatan perkantoran yang diberlakukan sepanjang tahun lalu membuat tingkat permintaan ruang perkantoran melemah di tahun 2020 meskipun masih mencatatkan hasil positif. Memasuki awal tahun 2021, selain tingkat permintaan masih tetap rendah, tren pengurangan ruang perkantoran mulai terlihat. Sebagian besar perusahaan melakukan peninjauan ulang terhadap strategi mereka mengenai ruang kantor dan menerapkan pendekatan *wait-and-see* terhadap kondisi saat ini. Salah satu opsi yang dilakukan untuk merespon keadaan di masa pandemi adalah dengan memperbarui masa sewa di gedung yang sama dengan jangka waktu lebih singkat (*short-term renewal*). Selain itu, konsolidasi dan/atau pengurangan luas ruang perkantoran menjadi salah satu cara untuk meminimalkan biaya.

Tren pelembahan tingkat permintaan dan pengurangan ruang perkantoran ini sangat menekan tingkat hunian dari gedung-gedung perkantoran yang beroperasi, mengingat jumlah pasokan baru yang selesai dibangun juga cukup tinggi sejak tahun 2015 hingga saat ini. Oleh karena itu, pemilik gedung yang memiliki tingkat hunian rendah bersedia memberikan harga sewa yang kompetitif untuk dapat menarik penyewa untuk menyewa ruang perkantoran di gedung mereka.

b. Pusat Perbelanjaan

Di awal pandemi, peritel yang diizinkan beroperasi di pusat perbelanjaan terbatas pada farmasi dan supermarket, sedangkan restoran tidak melayani makan di tempat – hanya melayani pesan antar dan bawa pulang. Pusat perbelanjaan mulai diizinkan beroperasi dengan kapasitas terbatas mulai tengah Juni 2020 hingga tengah September 2020 kemudian berlanjut dari tengah Oktober 2020 hingga tengah Agustus 2021. Beberapa pusat *entertainment* juga baru mulai beroperasi kembali di bulan Oktober, seperti pusat kebugaran dan bioskop. Sedangkan untuk wahana permainan anak mulai dapat beroperasi sejak Maret 2021.

Pembatasan operasional dan kapasitas di tahun lalu membuat peritel menutup tokonya baik secara sementara maupun secara permanen sehingga berdampak pada tingkat permintaan yang tercatat negatif di tahun 2020 disamping tren penutupan *department store* yang telah terjadi dari tahun-tahun sebelumnya. Tingkat hunian juga sedikit tertekan; begitu pula dengan harga sewa. Meningkatnya jumlah kasus COVID-19 berdampak pada tingkat kunjungan konsumen dan penyewa cenderung lebih berhati-hati.

Di awal tahun 2021, tingkat hunian pusat perbelanjaan relatif stabil meskipun terdapat pasokan baru. Hal ini disebabkan oleh tingkat permintaan yang cukup sehat berasal dari para peritel yang melakukan ekspansi di pusat perbelanjaan baru yang mulai beroperasi. Namun, aktivitas peritel pada pusat perbelanjaan eksisting masih terlihat amat terbatas dengan penutupan toko yang masih terlihat. Saat ini penyewa dari sektor *entertainment* seperti bioskop, arena bermain, sarana olahraga masih dalam kondisi tutup sementara hingga waktu yang belum ditentukan.

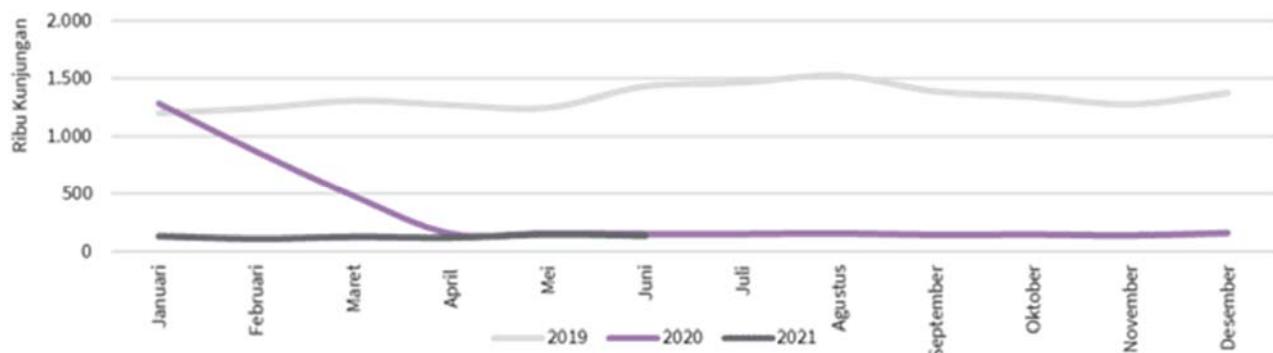
Untuk meningkatkan angka kunjungan, beberapa pusat perbelanjaan menyediakan tempat untuk vaksinasi. Selain itu perubahan-perubahan yang dilakukan oleh manajemen mal dalam memenuhi syarat dan protokol kesehatan secara cepat, seperti peralihan menuju layanan tanpa sentuh, pemeriksaan suhu otomatis, dan penanda jaga jarak, berpotensi membuat peralihan kebiasaan baru menjadi lebih mudah diterima dan cepat diserap oleh para pengunjung.

c. Perhotelan

Sektor perhotelan merupakan salah satu sektor yang terpuruk cukup dalam akibat pandemi, khususnya yang bergantung pada wisatawan mancanegara. Tingkat hunian hotel tertekan salah satunya oleh penutupan gerbang masuk internasional demi mengurangi penyebaran virus COVID-19.

Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia bahkan sudah berkurang sejak Februari 2020, sebelum kasus pertama ditemukan di Indonesia. Bahkan di bulan Juni 2021 tercatat penurunan sebesar 10% dibandingkan dengan jumlah kunjungan pada bulan Juni 2020. Jika dibandingkan dengan keadaan pada bulan Mei 2021, jumlah kunjungan wisman bulan Juni 2021 juga mengalami penurunan sebesar 7,71%. Secara kumulatif (Januari–Juni 2021), jumlah kunjungan wisman mencapai 802 ribu kunjungan atau menurun drastis sebesar 74,33% jika dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisman pada periode yang sama tahun 2020 yang berjumlah 3,13 juta kunjungan.

Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Indonesia per Bulan Tahun 2019 – 2021



Source: Badan Pusat Statistik

Meskipun di tengah pandemi, tetap terdapat beberapa pembukaan hotel baru di Jakarta dan Bali. Saat ini, tingkat hunian hotel sangat ditentukan oleh para pengunjung domestik, yang juga sangat bergantung pada regulasi pemerintah terhadap pembatasan sosial. Salah satu sumber permintaan juga berasal dari penggunaan hotel sebagai tempat untuk melakukan karantina bagi pelaku perjalanan luar negeri. Selain itu, beberapa hotel juga memungkinkan sebagai tempat isolasi mandiri bagi pasien COVID-19 tanpa gejala.

d. Kondominium

Di awal pandemi, kantor pemasaran diimbau untuk tutup sehingga memaksa terjadi perubahan strategi pemasaran dari *offline* menjadi *online*. Selama ini, acara-acara offline seperti peluncuran produk, perkumpulan komunitas, dan acara-acara lainnya yang mengundang pembeli-pembeli potensial untuk datang secara fisik ke lokasi kantor pemasaran atau unit contoh telah menjadi salah satu strategi utama dalam penjualan produk kondominium.

Beberapa pengembang menunda acara peluncuran produk mereka karena pembatasan sosial dan sebagai gantinya memilih untuk menguji pasar dengan mengizinkan pembeli membayar deposit dan memesan unit secara daring. Pengembang sangat berhati-hati dalam meluncurkan proyek baru dan lebih berfokus untuk menjual produk stok.

Aktivitas penjualan kondominium yang telah mengalami pelemahan selama beberapa tahun terakhir semakin diperparah oleh dampak pandemi. Pembeli, khususnya investor, masih amat berhati-hati dan memilih untuk melakukan pendekatan *wait-and-see*.

Di tengah masa pandemi, pemerintah berusaha untuk menstimulus pembelian di sektor perumahan, baik kondominium maupun rumah tapak dengan memberikan insentif berupa penghapusan pajak PPN (Pajak Pertambahan Nilai) untuk rumah tapak dan kondominium yang terbangun serta kemudahan pembayaran uang muka untuk KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen) / KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Pemerintah memberlakukan potongan pajak untuk rumah tapak dan kondominium yang telah dibangun/akan diserahkan terimakan hingga Desember 2021. Retribusi pajak yang dibayarkan 100% oleh pemerintah, berlaku untuk pembelian properti dengan harga hingga Rp 2 miliar, dan potongan sebesar 50% berlaku untuk properti mulai dari Rp 2 miliar hingga maksimal Rp 5 miliar. Regulasi kelonggaran terhadap uang muka 0% menguntungkan pembeli yang ingin memilih pembayaran melalui kredit perbankan.

Regulasi ini memberikan dampak positif bagi pasar properti residensial karena menguntungkan bagi kedua pihak, baik pengembang maupun pembeli. Pengembang dapat memanfaatkan kesempatan ini untuk menjual properti mereka sementara pembeli dapat membeli unit yang sudah jadi dengan harga yang relatif lebih rendah dari situasi normal. Selain itu, pembeli juga bisa mendapatkan keringanan dalam hal pembiayaan.

e. Rumah Tapak

Rumah tapak merupakan salah satu sektor yang bertahan di tengah pandemi. Minat pasar terlihat masih cukup tinggi merespon peluncuran produk baru yang dilakukan oleh pengembang. Permintaan yang didominasi oleh pengguna akhir (*end-user*) dan keterjangkauan harga menjadi salah satu faktor yang membuat sektor ini tetap memiliki performa yang baik. Selain itu, insentif PPN, relaksasi LTV, disertai dengan promosi dari pengembang dan penawaran cara pembayaran yang variatif juga menunjang

keberhasilan penjualan rumah tapak. Pengembang amat aktif dalam melakukan peluncuran produk baru dengan berbagai tipe dan kisaran harga meskipun di tengah pandemi. Seperti halnya kondominium, beberapa acara peluncuran produk atau acara pemilihan unit dilakukan secara daring. Sementara perumahan yang ada terus meluncurkan klaster baru, ada perumahan-perumahan baru yang diluncurkan di Jabodetabek.

f. Pergudangan Logistik Modern

Bersama dengan sektor perumahan tapak, pergudangan logistik modern juga bertahan di tengah pandemi. Pendorong utama permintaan berasal dari penyedia jasa logistik (3PL) dan *e-commerce*. Hal ini ditunjang oleh pertumbuhan *e-commerce* yang pesat di Indonesia ditambah dengan pandemi yang mengakselerasi peningkatan jumlah pengguna *e-commerce*. Usaha pemerintah dalam mengurangi penyebaran COVID-19 membatasi mobilitas penduduk dan berdampak pada belanja dan pengiriman daring.

Mengingat keterbatasan pasokan di Jabodetabek, penambahan pasokan gudang-gudang modern baru direspon cukup baik oleh para penyewa. Hal ini terlihat dari permintaan yang cukup sehat sehingga membuat tingkat hunian rata-rata cenderung stabil di angka 90%. Selain ruang pergudangan, pengembangan *data centre* atau pusat data juga menjadi daya tarik bagi para investor dan pelaku bisnis baik lokal maupun internasional. Pengembang diperkirakan akan menikmati kenaikan harga sewa yang sehat. Beberapa proyek di lokasi tertentu cenderung mendapatkan permintaan yang cukup tinggi sehingga dapat berdampak terhadap harga sewa mereka.

Peningkatan infrastruktur dan pertumbuhan *e-commerce* diperkirakan akan berkontribusi pada perluasan gudang ke daerah lain yang tersebar di Jabodetabek. Pasar logistik dan *data centre* akan tetap menarik bagi pengembang dan investor karena perilaku konsumen online baru dan potensi sosioekonomi yang dimiliki Indonesia.

II. Prospek Usaha Perseroan

Konsep TOD memberikan keuntungan terhadap properti

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

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

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

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

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

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

- **TOD memiliki transportasi umum berkualitas tinggi**

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

- **TOD memiliki area komunitas**

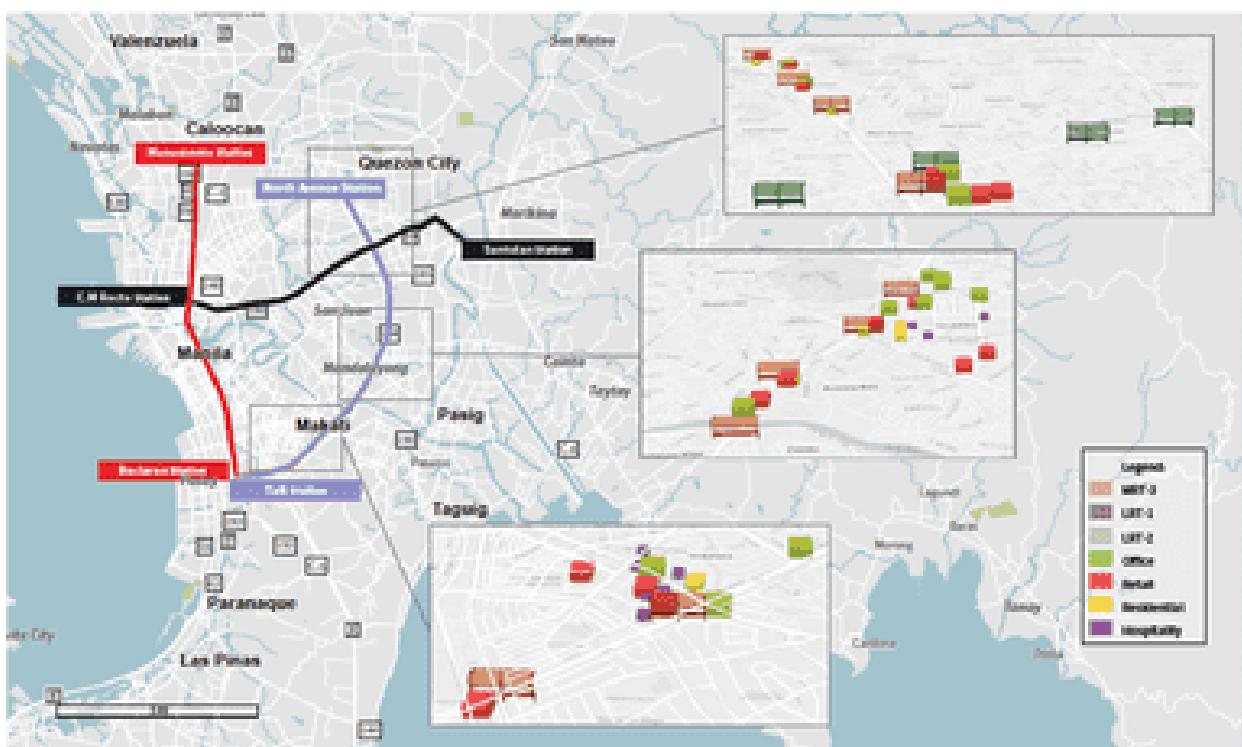
TOD memiliki ruang terbuka seperti taman dan fasilitas publik lain untuk meningkatkan kualitas hidup.

Beberapa negara telah memulai untuk mengembangkan konsep TOD, diantaranya Filipina, Hong Kong, dan Shanghai.

Filipina

Terdapat beberapa pengembangan dengan konsep TOD di Metro Manila dan sebagian besar berlokasi di kota-kota sibuk seperti di Quezon, Mandaluyong, dan Makati. Pada umumnya, pengembangan TOD ini merupakan pengembangan kawasan campuran yang memiliki akses langsung atau berada dalam jarak dekat dengan LRT Manila dan MRT Manila.

Lokasi TOD di Metro Manila



Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

Kota Quezon adalah lokasi yang ideal untuk TOD karena Quezon merupakan kota terpadat di Filipina. TOD eksisting berlokasi di dekat Stasiun MRT dengan tujuan untuk memanfaatkan populasi kota yang besar. Stasiun MRT yang diidentifikasi oleh TOD adalah Stasiun North Avenue, Stasiun Quezon Avenue, dan Stasiun Cubao. Beberapa TOD yang dikenal adalah Trinoma Mall, Ayala Mall Vertis North, SEDA Hotel Vertis North, Eton Centris dan Cyberpod Centris Tower, Gateway Tower, Cyberpark Tower, Farmer's Plaza dan Gateway Mall, SM North EDSA dan SM Cubao.

Selain itu, TOD juga terlihat di Mandaluyong, tepatnya di CBD Ortigas. TOD ini terletak di dekat Stasiun MRT Ortigas Center dan Shaw Boulevard. Beberapa TOD tersebut adalah Holiday Inn Galleria, The Richmonde Hotel, Crowne Plaza Manila, SM Megamall, SM Megamall BPO, Galleria Corporate Center, St. Francis Towers 1 and 2, One Shangri-La Plaza North and South Towers, EDSA Shangri-La Mall, dan Podium Mall.

Terakhir, ada juga banyak TOD di Makati, tepatnya di Makati CBD. TOD berada di dekat Stasiun MRT Ayala. Sebagian besar TOD ini adalah pengembangan hotel, didukung oleh pasar MICE. Hal ini dilengkapi dengan perkembangan ritel di daerah tersebut, seperti Makati City antara lain SM Makati, Landmark, Greenbelt, dan Glorietta. Pengembangan hotel yang ada adalah Holiday Inn and Suites Makati, Makati Shangri-La Hotel, Dusit Thani Hotel, The Peninsula Manila City, Ascott Makati, dan Discovery Primea.

Dampak Positif TOD terhadap Sektor Properti

Keuntungan utama sebuah TOD dari kacamata sektor properti adalah dapat meningkatkan nilai properti. Selain itu, TOD juga dapat menjadi sebuah tambahan nilai jual bagi para pengembang. Studi Asian Development Bank pada tahun 2019 menunjukkan dampak pembangunan MRT-3 terhadap peningkatan nilai tanah yang terletak di dalam stasiun MRT. Baik lahan perumahan maupun lahan komersial yang terletak di radius 1 km dan 2 km menunjukkan kenaikan yang tinggi akibat konstruksi akibat pembangunan MRT-3 di tahun 1995. Akan tetapi, nilai lahan perumahan dan komersial dalam jarak 1 km dari stasiun MRT mencatat peningkatan yang jauh lebih tinggi dibandingkan nilai lahan perumahan dan komersial dalam jarak 2 km.

Meskipun stasiun MRT bertindak sebagai pendorong utama pertumbuhan lahan, tetapi TOD lah yang memaksimalkan pengembangan properti ini menjadi bernilai tinggi ini karena dapat mencapai harga sewa dan harga jual yang tinggi. TOD yang bersinergi adalah TOD yang sepenuhnya memaksimalkan potensi pengembangan. Sebagai contoh, ruang kantor biasa di Quezon berkisar antara 500 hingga 800 peso Filipina per meter persegi per bulan sementara ruang kantor di Cyberpark, Eton Centris, dan Vertis North berkisar lebih tinggi antara 800 hingga 1.200 peso Filipina per meter persegi per bulan. Contoh lainnya adalah harga jual untuk pengembangan kondominium di Quezon City berkisar antara 120 ribu hingga 150 ribu peso Filipina per meter persegi, sedangkan kondominium yang berada dalam stasiun MRT dapat berkisar antara 150 ribu hingga 200 ribu peso Filipina per meter persegi.

Selain peningkatan nilai tanah, TOD juga membantu meningkatkan sinergi sektor properti real estate. Pengembang seperti Ortigas and Company Corporation, Araneta Group, SM Prime Holdings, Ayala Land, Inc. (ALI), dan Robinsons Land Corporation (RLC) telah memaksimalkan potensi pengembangan mereka yang terletak di dekat stasiun kereta.

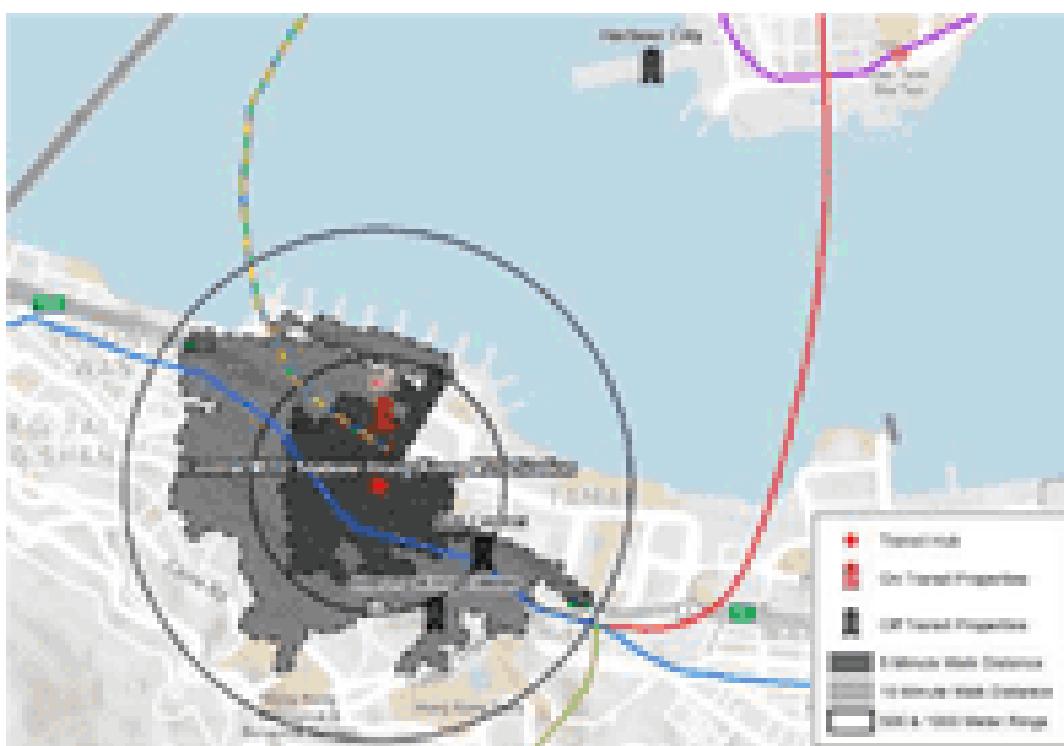
Dari sisi sektor ritel, TOD meningkatkan jumlah kunjungan dan membantu penyewa ritel untuk meningkatkan pendapatannya, khususnya sektor F&B. Untuk sektor perkantoran, TOD membantu pengembang menarik penyewa kantor, didukung oleh kemudahan akses dan jarak kantor ini dengan stasiun. Karyawan dapat pergi ke tempat kerja mereka dengan mudah jika gedung kantor mereka berada di dekat stasiun kereta api. Contoh pengembangan kantor ini adalah Eton Cyberpod Eton Properties di Quezon, Ayala Vertis North ALI di Quezon, Cybergate RLC di Madaluyong, dan SM Megamall BPO SMPH. Mayoritas pekerja akan memilih untuk bekerja di kantor yang lebih mudah diakses dalam hal transportasi umum. Untuk sektor perumahan dan perhotelan, TOD bisa menjadi salah satu nilai jual tambahan para pengembang dan operator. Penyewa akan lebih memilih untuk mencari yang dekat dengan stasiun transportasi untuk mencapai akses perjalanan yang lebih mudah dicapai dan kemudahan untuk berpindah dalam waktu yang lebih singkat. Pengembangan bangunan tunggal mungkin bermanfaat jika berdekatan dengan stasiun kereta api, tetapi akan lebih baik jika disertai dengan pembangunan lain atau merupakan pengembangan kawasan campuran (mixed-use). Beberapa TOD yang sukses di Metro Manila adalah Araneta Center milik Araneta Group di Cubao, Quezon; Eton Centris dari Eton Properties, Quezon, dan EDSA Shangri-La dari Shangri-La Properties di Shaw Boulevard, Mandaluyong.

Ada peningkatan jumlah penduduk yang menyewa atau membeli unit kondominium sebagai rumah singgah mereka ke tempat kerja atau ke sekolah atau universitas anak-anak mereka. Praktik ini membantu mereka mengurangi jumlah waktu perjalanan serta penggunaan kendaraan mereka. Beberapa warga hanya berjalan kaki atau bahkan menggunakan sepeda untuk pergi ke sekolah-sekolah perkantoran. TOD yang berhasil juga membantu rumah tangga untuk mengurangi pengeluaran untuk transportasi, menghasilkan perumahan yang lebih terjangkau.

TOD juga membantu pengurangan kerusakan lingkungan. Dukungan implementasi Koridor Timur (2013) menyatakan bahwa TOD memiliki kapasitas untuk mengurangi jejak karbon hingga 35% atau lebih. TODs memiliki keuntungan meningkatkan kepadatan yang akan menghemat biaya pemanasan dan pendinginan, mengurangi penggunaan ruang parkir, dan peluang untuk penggunaan tenaga surya dari sistem fotovoltaik di stasiun transit. Warga akan mengurangi ketergantungan mereka pada kendaraan dan secara langsung akan mengurangi bahan bakar fosil dan emisi gas rumah kaca. Penggunaan transportasi umum, terutama sistem transit, berkontribusi pada pengurangan emisi polusi dan jejak karbon. Sistem transit ini merupakan pilihan lain untuk menciptakan sistem transportasi hijau.

Hong Kong

Lokasi Stasiun Hong Kong



Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

Stasiun Hong Kong yang selesai dibangun pada tahun 1998 merupakan stasiun utama HK MTR (*Hong Kong's Mass Transit Railway system*) yang berlokasi di Hong Kong CBD. Stasiun ini juga menyediakan akses langsung ke Hong Kong International Airport melalui Airport Express dengan perjalanan hanya sekitar 24 menit. Stasiun ini juga melayani Tung Chung Line yang secara langsung terhubung dengan Central Station, yang juga melayani akses ke seluruh Hong Kong melalui Hong Kong Island Line dan Tsuen Wan Line. Dikarenakan posisi stasiun di area CBD dan memiliki peranan penting di dalam koneksi seluruh Hong Kong, Stasiun Hong Kong merupakan salah satu stasiun yang paling penting di negara ini.

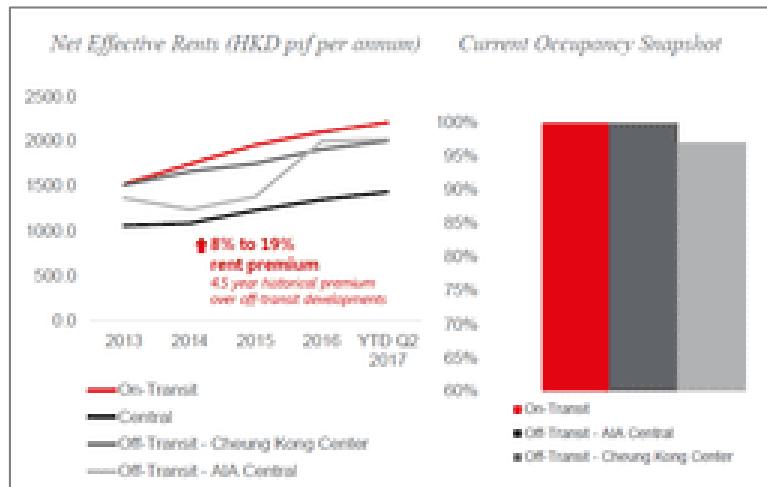
Dari sisi pasar perkantoran sewa, lokasi stasiun ini dan status sebagai salah satu stasiun utama yang menghubungkan dengan bandara dan seluruh Hong Kong, mengakibatkan gedung perkantoran di area sekitar menjadi lokasi yang menarik bagi penyewa institusi keuangan dan perusahaan multi nasional. Gedung perkantoran yang diuntungkan dengan kedekatan mereka ke Stasiun Hong Kong termasuk IFC dan Exchange Square. Stasiun Hong Kong juga tepat berlokasi di bawah IFC Mall yang menyediakan akses langsung ke stasiun melalui Pintu Keluar F atau E1. Luas bangunan mal sendiri sekitar 74.300 m².

	On-Transit (akses langsung)		Off-Transit (tidak ada akses langsung)						
Nama Proyek	Kompleks IFC Mixed-use development	Kompleks IFC Mixed-use development	Gedung Kantor Cheung Kong Center	Gedung Kantor AIA Central	Retail Harbour City	Gedung Kantor Cheung Kong Central	Gedung Kantor AIA	Retail Harbour City	
Lokasi	Di pusat bisnis utama (CBD)	-	Di pusat bisnis utama (CBD)	Di pusat bisnis utama (CBD)	Di tengah Kawasan perbelanjaan Tsimshatsui	-	-	-	
Pemilik	Sun Hung Kai Properties, Henderson Land	-	Hutchison Whampoa Properties Limited	AIA (90%), Lai Sun Group (10%)	The Wharf (Holdings) Limited	-	-	-	
Tahun Dibangun	2003	-	1998	2005	1966, renovasi 2012 - 2015	-	-	-	

		On-Transit (akses langsung)			Off-Transit (tidak ada akses langsung)				
Skala Proyek	IFC 1 dan 2: 278.700 m ² IFC Mall: 74.300 m ²	117.000 m ² gedung kantor	41.800 m ² gedung kantor	200.000 m ²	-	-	-	-	
Profil	Perkantoran <ul style="list-style-type: none"> Gedung kelas Premium Di pusat kota Hong Kong, area bisnis paling prominen dengan harga sewa perkantoran premium Area perkantoran yang luas dan area tipikal per lantai yang luas. IFC 1 dan 2 dihuni oleh institusi keuangan internasional. Penyewa utama: UBS, BNP, Nomura, SCB, dan HKMA Ritel / Pusat Perbelanjaan <ul style="list-style-type: none"> Di kawasan pusat belanja utama Hong Kong, baik lokal maupun turis IFC Mall memiliki hampir 200 toko yang terdiri dari <i>brand</i> asing, outlet, dan toko berkonsep unik Tipe penyewa termasuk: <i>department store</i>, supermarket, <i>entertainment</i>, <i>international fashion & beauty retailers</i>, <i>jewellers</i> dan <i>watch retailers</i>, <i>food & beverage</i> Penyewa utama: Lane Crawford, PALACE ifc, dan Apple 	Perkantoran <ul style="list-style-type: none"> Gedung kelas A1 Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya Penyewa utama: Goldman Sachs dan Barclays Perkantoran <ul style="list-style-type: none"> Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya Penyewa utama: Bank of Tokyo – Mitsubishi dan UBP 	Perkantoran <ul style="list-style-type: none"> Gedung kelas A1 Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya Penyewa utama: Bank of Tokyo – Mitsubishi dan UBP 	-	-	-	Ritel / Pusat Perbelanjaan <ul style="list-style-type: none"> Di kawasan ikonik Tsim Sha Tsui, dengan pengunjung lokal dan turis Pusat perbelanjaan terbesar dan penyewa paling beragam di Hong Kong Berada di sisi Pelabuhan Victoria, menawarkan berbagai pelayanan termasuk belanja, makan, hiburan, pemandangan. Tipe penyewa: <i>department store</i>, supermarket, <i>entertainment</i>, <i>international fashion & beauty retailers</i>, <i>jewellers</i> dan <i>watch retailers</i>, <i>food & beverage</i> Penyewa utama: Lane Crawford, Grand Ocean Cinema, dan Louis Vuitton 		
Akses		<ul style="list-style-type: none"> Akses ke Hong Kong MTR Station di Central Waterfront Akses ke Airport Express dan MTR Tung Chung Line Terhubung dengan MTR Central Station (akses pejalan kaki bawah tanah dan jembatan pejalan kaki). Koneksi seluruh Hong Kong melalui Hong Kong Island Line dan Tsuen Wan Line 			<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC. Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC. Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC. Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada akses langsung Sekitar 9 menit jalan kaki ke MTR Tsim Sha Tsui Station Sekitar 3 menit jalan kaki ke Star Ferry Pier, yang menyediakan feri ke area Central dan Wan Chai 	

Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

Kinerja Pasar Perkantoran Sewa yang berlokasi di area on and off transit

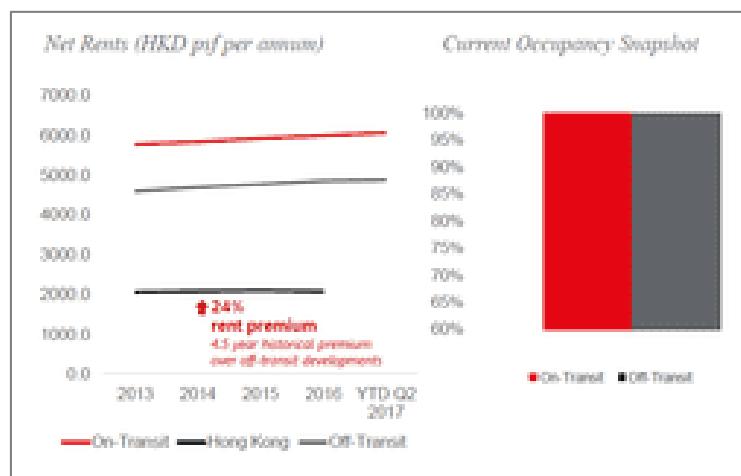


Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

Distrik Central merupakan distrik utama dan pusat bisnis yang paling penting di Hong Kong dan merupakan kawasan dimana harga sewa kantor premium paling tinggi di dunia. Umumnya, institusi keuangan internasional dan perusahaan multi nasional berkantor di distrik ini. Saat ini, Central menjadi area untuk perusahaan jasa keuangan terutama perusahaan dari China yang juga berkontribusi atas tingkat hunian di distrik-distrik lain di Hong Kong seperti Hong Kong East dan Kowloon East.

IFC 1 dan 2 berlokasi tepat di atas transit hub Hong Kong Station sehingga mempunyai akses langsung ke stasiun (on-transit), sedangkan Cheung Kong Center dan AIA Central berada di luar stasiun MTR (off-transit). IFC 1 dan 2 memiliki tingkat hunian yang >95%. Harga sewa IFC 1 dan 2 secara konsisten berada lebih tinggi dibandingkan Cheung Kong Center dan AIA Central dalam beberapa tahun ke belakang (2013 – 2017) dengan tetap menjaga tingkat hunian yang tinggi. Dalam beberapa tahun terakhir, IFC 1 dan 2 telah menarik minat perusahaan-perusahaan dari China yang mencari ruang kantor sewa di Hong Kong.

Kinerja Pasar Ritel yang berlokasi di area on and off transit



Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

Berada di distrik utama dan pusat bisnis yang paling penting di Hong Kong dan dikenal juga sebagai distrik perbelanjaan paling utama baik untuk penduduk lokal maupun wisatawan manca negara. Pusat perbelanjaan di area Central merupakan *high-end boutique and luxury mall*.

Sebagai bahan perbandingan untuk mengetahui kinerja properti ritel, maka dilakukan perbandingan antara IFC Mall dan Harbour City yang sama-sama menjadi pusat perbelanjaan untuk lokal dan turis asing. Harga sewa IFC Mall secara konsisten lebih tinggi

dibandingkan Harbour City (2013 – 2017), dengan premium sekitar 24% lebih tinggi dalam 4,5 tahun terakhir. IFC Mall juga telah berhasil menjaga tingkat hunian yang tinggi, relatif sama dengan Harbour City.

Key Takeaways

Berdasarkan contoh dari kedua negara diatas, dapat disimpulkan bahwa pengembangan berbasis transit (TOD) memiliki dampak positif terhadap sektor properti, khususnya untuk kawasan campuran dengan kepadatan cukup tinggi yang memiliki akses dengan radius berjalan kaki atau bersepeda dari titik stasiun transit di lokasi. Secara umum, dari kedua negara diatas terlihat adanya perbedaan dari nilai suatu properti yang berada di kawasan TOD dengan yang berada diluar kawasan TOD.

Dengan transportasi publik sebagai salah satu prioritas pengembangan infrastruktur di Jabodetabek saat ini, pemerintah juga mulai mengintegrasikan moda transportasi dan mempersiapkan kawasan-kawasan untuk pengembangan berbasis transit.

Sebagai contoh, DKI Jakarta telah mengeluarkan Peraturan Gubernur No. 67/2019 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Gubernur No. 50/2021 terkait penyelenggaraan kawasan berorientasi transit. Selain itu, peraturan mengenai panduan rancang kota di beberapa kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pembangunan berorientasi transit di DKI Jakarta juga telah dikeluarkan di tahun 2020. Dengan adanya peraturan-peraturan ini, Pemerintah DKI berharap penggunaan lahan dapat maksimal dengan adanya penambahan intensitas pemanfaatan ruang.

1. Adhi Commuter Properti memiliki keunggulan dengan akses langsung terhadap transportasi publik

Setelah membandingkan proyek-proyek Adhi Commuter Properti dengan masing-masing pasar, terlihat bahwa proyek-proyek Adhi Commuter Properti memiliki performa yang beragam. Namun, sebagian besar proyek-proyek Adhi Commuter Properti memiliki performa yang berada diatas rata-rata pasar.

Berikut ini merupakan rangkuman perbandingan performa proyek-proyek Adhi Commuter Properti dengan pasar secara umum di masing-masing lokasi:

<p>KONDOMINIUM</p> <p>Tingkat Permintaan Rata-Rata ≥ Pasar Kenaikan Harga ≥ Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. LRT City Tebet 2. LRT City Ciracas 3. LRT City Sentul 4. Cisauk Point 5. LRT City Bekasi - Eastern Green 6. LRT City Bekasi - Green Avenue <p>HOTEL</p> <p>Tingkat Hunian ≥ Pasar Pertumbuhan ADR & RevPAR ≥ Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> 7. GrandDhika Iskandarsyah 	<p>KONDOMINIUM</p> <p>Tingkat Permintaan Rata-Rata ≥ Pasar Kenaikan Harga < Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Grand Central Bogor 2. Oase Park 3. LRT City Jatibening (Accordeon) <p>HOTEL</p> <p>Tingkat Hunian ≥ Pasar Pertumbuhan ADR & RevPAR < Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> 4. GrandDhika Setiabudi
<p>KONDOMINIUM</p> <p>Tingkat Permintaan Rata-Rata < Pasar Kenaikan Harga ≥ Pasar</p> <p>Tidak ada</p> <p>HOTEL</p> <p>Tingkat Hunian < Pasar Pertumbuhan ADR & RevPAR ≥ Pasar</p>	<p>KONDOMINIUM</p> <p>Tingkat Permintaan Rata-Rata < Pasar Kenaikan Harga < Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. LRT City Jatibening (Bandoneon) <p>HOTEL</p> <p>Tingkat Hunian < Pasar Pertumbuhan ADR & RevPAR < Pasar</p>

1. GrandDhika Pemuda	Tidak ada
Belum dapat dibandingkan	
KONDOMINIUM: LRT City Pancoran ; LRT City Cibubur ; Adhi City Sentul ; Rivia Sentul ; LRT City Cikunir	
MAL: Cisauk Point; Oase Park; LRT City Jatibening; LRT City Bekasi - Green Avenue	

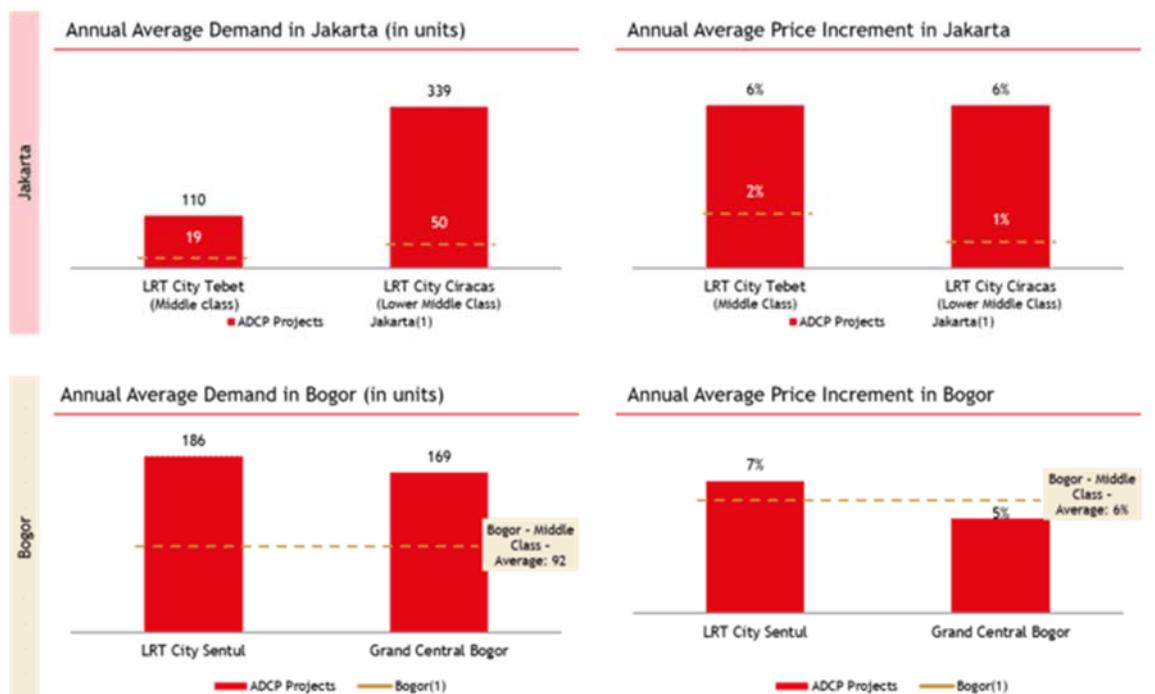
Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle), STR, Adhi Commuter Properti

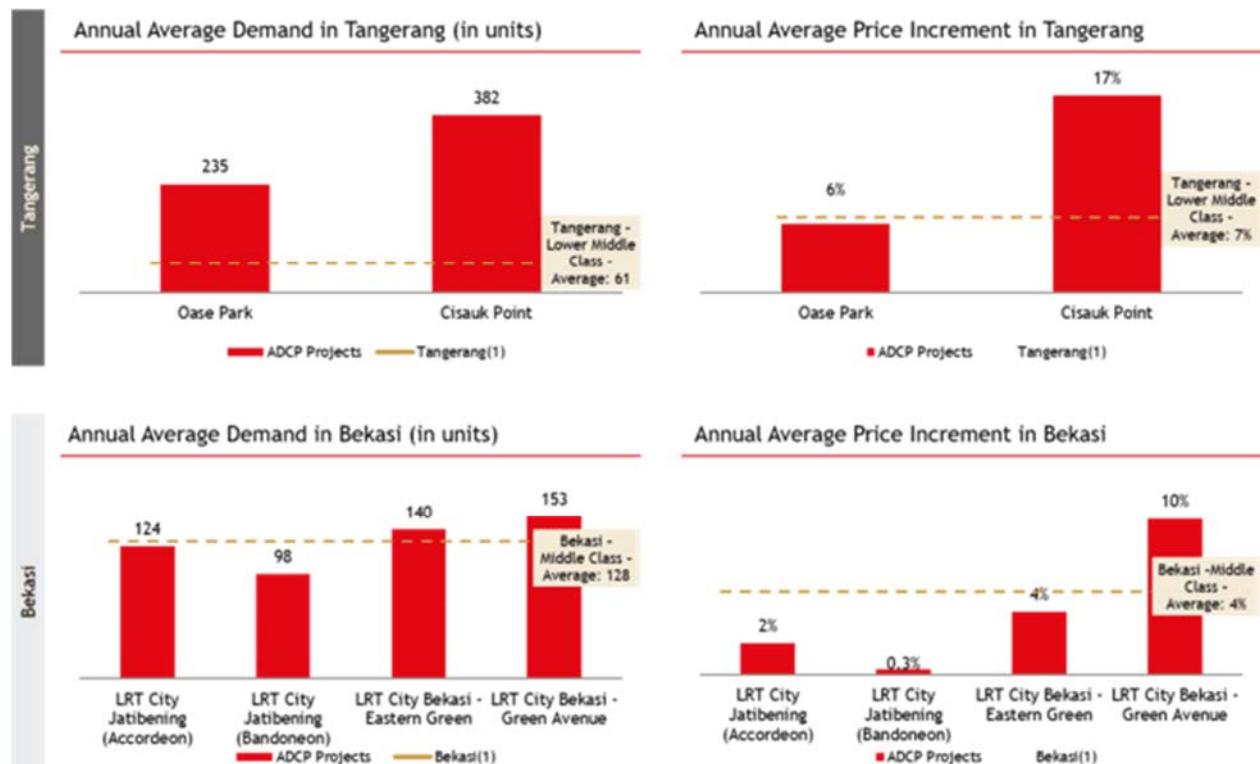
Catatan: - Kondominium dibandingkan dengan rata-rata pasar di lokasi dan kelas serupa tahun 2018-1H21

- Hotel dibandingkan dengan periode 2016-2019; kecuali Medan, hanya 2018-2019 karena ketersediaan data

Salah satu keunggulan utama proyek-proyek kondominium Adhi Commuter Properti adalah karena merupakan suatu bagian dari kawasan pengembangan campuran yang memiliki akses langsung terhadap transportasi publik. Kedekatan dengan transportasi publik dan kelengkapan fasilitas yang disediakan merupakan faktor-faktor utama yang dipertimbangkan oleh pembeli, selain keterjangkauan harga.

Saat ini, proyek-proyek mal yang dikembangkan oleh Adhi Commuter Properti masih dalam tahap pembangunan sehingga belum beroperasi. Sebagian besar proyek-proyek ini merupakan fasilitas pendukung untuk melayani penghuni. Proyek mal dengan kedekatan dengan transportasi publik dimungkinkan untuk mendapatkan tingkat kunjungan yang baik. Berdasarkan analisis JLL (Jones Lang Lasalle), 2021, perbandingan proyek ADCP yang berlokasi di kawasan TOD dengan competitor yang tidak memiliki akses langsung ke stasiun LRT, BRT maupun KRL sebagai berikut





Secara umum, proyek-proyek hotel yang dimiliki Adhi Commuter Properti dibawah pengelolaan GrandDhika Hotel secara historis memiliki performa yang lebih baik dari pada pasar segmen Midscale di sekitarnya, kecuali Hotel GrandDhika Setiabudi Medan. Performa yang baik tersebut didukung karena lokasi Hotel GrandDhika strategis, berada di koridor jalan utama, dan berdekatan dengan sumber-sumber permintaan kamar hotel. Berdasarkan JLL (Jones Lang Lasalle), 2021 tingkat hunian hotel Grandhika lebih tinggi dibandingkan market. Berikut merupakan perbandingan antara tingkat hunian Grandhika dibandingkan pasar sekitar

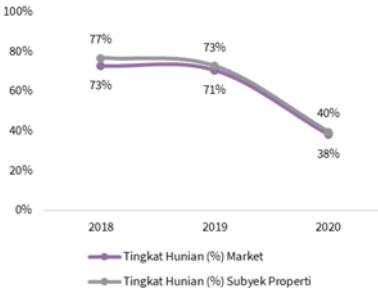
Tingkat Hunian di Jakarta



Tingkat Hunian di Semarang



Tingkat Hunian di Medan



IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir 30 Juni 2021 dan 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.

Keterangan	(dalam Rupiah)			
	30 Juni 2021	2020	31 Desember 2019	2018
EKUITAS				
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk				
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham				
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.135.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditentukan Pengunaannya	(24.179.972.973)	(58.112.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				
Kepada Pemilik Entitas Induk	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Kepentingan Non Pengendali	8.579.123	8.618.064	-	-
JUMLAH EKUITAS	2.003.767.373.176	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	5.577.201.969.424	4.676.206.827.347	4.366.315.260.012	2.529.280.406.222

Selain yang telah disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan 30 Juni 2021, hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur permodalan yang terjadi.

Tabel Proforma Ekuitas

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat terjadi pada tanggal 30 Juni 2021, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan	Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2021	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2021 jika Pernawaran Umum Perdana Saham terjadi pada tanggal tersebut dengan harga pelaksanaan Rp130 per saham	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2021 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
EKUITAS			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	222.222.220.000	2.222.222.220.000
Tambahan Modal Disetor		56.452.227.971	56.452.227.971
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026		27.938.767.026
Belum Ditentukan Pengunaannya	(24.179.972.973)		(24.179.972.973)
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			
Kepada Pemilik Entitas Induk	2.003.758.794.053	278.674.447.971	2.282.433.242.024
Kepentingan Non Pengendali	8.579.123		8.579.123
JUMLAH EKUITAS	2.003.767.373.176	278.674.447.971	2.282.441.821.147

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen. Pembagian dividen mengacu pada ketentuan – ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS serta mempertimbangkan kewajaran atas pembagian dividen tersebut dan juga kepentingan Perseroan. Pembagian dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba ditahan yang positif.

Dividen interim dapat dibagikan pada akhir tahun keuangan selama tidak melanggar ketentuan dari Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian tersebut tidak menyebabkankekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor. Pembagian dividen interim ditentukan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, Direksi Perseroan berencana untuk membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan nilai sebanyak – banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun 2022, dengan memperhatikan keputusan para pemegang saham dalam RUPS. Apabila RUPS menyetujui adanya pembagian dividen, maka dividen tersebut akan dibagikan kepada seluruh pemegang saham yang tercatat pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas dividen, dengan memperhitungkan PPh dan pemotongan pajak sesuai ketentuan yang berlaku, jika ada. Direksi Perseroan dapat melakukan perubahan kebijakan dividen setiap waktu, dengan tunduk pada persetujuan dari pemegang saham melalui RUPS.

Penentuan jumlah dan pembagian dividen tersebut akan bergantung pada rekomendasi Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang meliputi antara lain:

- Laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan (termasuk belanja modal dan akuisisi), kebutuhan kas, kesempatan bisnis; dan
- Faktor-faktor lain yang dianggap relevan oleh Direksi.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada Pemegang Saham.

Sejak tahun 2018, Perusahaan telah melakukan pembagian dividen sebanyak 2 kali, dengan rincian sebagai berikut:

Tahun	Dividen (Rp)	Rasio Pembayaran	Dividen Per Saham	Tanggal Pembayaran	Tanggal RUPS
2018	12.907.472.871	10%	1.08	4 Agustus 2020	23 April 2019
2019	15.031.180.276	10%	0.75	29 Juni 2021	20 Juli 2020

XI. PERPAJAKAN

1. PAJAK PENJUALAN SAHAM

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1994 tentang "Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek" dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal "Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek" yang mengubah Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal "Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek", telah diatur sebagai berikut:

- a. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
- b. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan Final sebesar 0,50% dari nilai saham Perseroan pada saat Penawaran Umum Perdana. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek.
- c. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih untuk memenuhi kewajiban perpajakan dengan cara membayar tambahan Pajak Penghasilan final 0.50% tersebut, perhitungan Pajak Penghasilan atas keuntungan penjualan saham pendiri dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008.

2. PAJAK PENGHASILAN ATAS DIVIDEN

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai perubahan pasal 4 ayat (1) atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, Koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyerapan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan.
2. Bagi Perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan", penghasilan yang diterima Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada Perseroan terbatas yang tercatat pada bursa Efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan 4 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lebih lanjut, dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dalam Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, maka atas pembayaran dividen tersebut dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dalam Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. Sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1a) Undang-Undang No. 7 Tahun 1982, apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dividen

tersebut tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari tarif yang semula dimaksud atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dalam PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non-Resident for Indonesia Tax Withholding* yaitu:

1. Formulir DGT-1
2. Formulir DGT-2 untuk bank dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui custodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal Indonesia selain bunga, dividen dan WPLN yang berbentuk dana pension yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan subjek pajak negara mitra.
3. Formulir SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak berkenan menandatangani Formulir DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
 - a. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris.
 - b. Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010.
 - c. Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak.
 - d. Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN.
 - e. Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Formulir DGT-1 atau Formulir DGT-2 atau Formulir SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

3. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi Liabilitas perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan pada utang pajak laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dan telah dilaporkan ke instansi terkait.

Perseroan mendapat fasilitas khusus perpajakan sebagai berikut:

- PPN berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021
- PPh 21 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 82/PMK.03/2021

<p>CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.</p>
--

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, secara sendiri-sendiri dan tidak bersama-sama, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum Perdana Saham.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 dan Peraturan OJK No. 41/2020.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Porsi Penjaminan		
	Saham	Rp	(%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
PT CIMB Niaga Sekuritas	631.952.600	82.153.838.000	28,44
PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia	135.315.000	17.590.950.000	6,09
PT Maybank Sekuritas Indonesia	4.293.500	558.155.000	0,19
PT Sucor Sekuritas	1.438.430.100	186.995.913.000	64,73
Sub Total	2.209.991.200	287.298.856.000	99,45
Penjamin Emisi Efek			
PT Indosurya Bersinar Sekuritas	3.846.100	499.993.000	0,17
PT Panin Sekuritas Tbk	3.045.000	395.850.000	0,14
PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk	5.339.900	694.187.000	0,24
Sub Total	12.231.000	1.590.030.000	0,55
Total	2.222.222.200	288.888.886.000	100,00

Manajer Penjatahan yaitu PT Sucor Sekuritas. Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Penjamin Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan Pihak Terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilaksanakan pada tanggal 27 Januari – 7 Februari 2022 pada kisaran harga Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah). Dengan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selama masa Penawaran Awal, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp130,- (serratus tiga puluh Rupiah).

Penetapan rentang harga penawaran dilakukan berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan serta rasio perbandingan EV/EBITDA dan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan. Rentang harga penawaran tersebut disampaikan kepada para calon investor pada saat pelaksanaan Penawaran Awal (*bookbuilding*).

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri perhotelan dan *real estate* di Indonesia;
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dan EV/EBITDA dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan; dan
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

Konsultan Hukum	: Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners Generali Tower, Penthouse Floor – Grand Rubina business park Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta 12940, Indonesia Telp. (021) 8370 7777 Fax. (021) 8370 7771	
Tugas Pokok	: Melakukan pemeriksaan dan penelitian dengan kemampuan terbaik yang dimilikinya atas fakta dari segi hukum yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan dan penelitian mana telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas Dari Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat dari segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi Hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.	
	Pedoman kerja berdasarkan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal yang berlaku dilandasi dengan prinsip keterbukaan dan materialitas.	
Auditor	: KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia) Plasa Asia Lntai 10. Jl. Jend. Sudirman Kav 15 Jakarta 12190, Indonesia Telp.: (021) 5140 1340 Fax.: (021) 5140 1350	
	Nama Rekan : Benny Andria Nomor STTD : STTD.AP-232/PM.22/2018 Tanggal STTD : 6 Februari 2018 Keanggotaan Asosiasi : Akuntan Publik Otoritas Jasa Keuangan Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI Pedoman Kerja : Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI dan POJK No. 13/2017 tentang penggunaan Jasa Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam kegiatan Jasa Keuangan	
Tugas Pokok	: Tugas pokok Akuntan Publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai apakah laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengukuran dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas	

prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Pedoman kerja berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dan Standar Audit (SA).

Notaris	: <p>Rosida Radjagukguk Siregar SH., M.Kn.</p> <p>Kalibata Office Park Blok D Jalan Raya Pasar Minggu No. 21, Kalibata, Jakarta Selatan, 12740. Telp.: (021) 7918 2900</p>
	: <p>Nama Rekan : Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn.</p>
	: <p>Nomor STTD : STTD.N-157/PM.223/2019</p>
	: <p>Tanggal STTD : 7 Januari 2019</p>
	: <p>Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia No. 5264 2313 0035 3127</p>
	: <p>Pedoman Kerja : UU RI No. 2 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris</p>
Tugas Pokok	: <p>Membuat akta-akta berita acara RUPS dan Perjanjian-perjanjian dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.</p>
Biro Administrasi Efek	: <p>PT Datindo Entrycom Jl. Hayam Wuruk No. 28 Jakarta 10120</p> <p>Izin Usaha : Keputusan Ketua Bapepam Nomor. Kep 16/PM/1991 tanggal 19 April 1991</p> <p>Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia</p> <p>Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal OJK dan Asosiasi BAE Indonesia</p> <p>Surat Penunjukan Kerja : Perseroan menunjuk PT Datindo Entrycom sebagai BAE berdasarkan Pengelolaan Administrasi Saham.</p>
Tugas Pokok	: <p>Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan terkait data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum Perdana Saham sesuai ketentuan yang berlaku. Melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Sub Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan.</p>

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

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGRARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Sampai dengan tanggal Prospektus ini ini dan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah:

Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan Usaha utama:

- i. Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111);
mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- ii. Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan
- iii. Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel).
- iv. Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
- v. Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

b. Kegiatan Usaha Penunjang:

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

Struktur permodalan terakhir Perseroan berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000
Modal Ditempatkan	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Modal Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000
Nilai nominal setiap saham		100

Wewenang Direksi

Berdasarkan Pasal 12 dari Anggaran Dasar Perseroan, kewenangan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertugas menjalankan segala tindakan yang berkaitan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perseroan dan/atau Keputusan RUPS.
- 2) Dalam melaksanakan tugasnya, maka:
 - i. Direksi mempunyai hak dan wewenang antara lain:
 - (a) Menetapkan kebijakan yang dipandang tepat dalam kepengurusan Perseroan;
 - (b) Mengatur penyerahan kekuasaan Direksi untuk mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan kepada seorang atau beberapa orang yang khusus ditunjuk untuk itu termasuk pekerja Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan/atau badan lain;
 - (c) Mengatur ketentuan-ketentuan tentang pekerja Perseroan termasuk penetapan upah, pensiun atau jaminan hari tua dan penghasilan lain bagi pekerja Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (d) Mengangkat dan memberhentikan pekerja Perseroan berdasarkan peraturan ketenagakerjaan Perseroan dan peraturan perundang-undangan;
 - (e) Mengangkat dan memberhentikan seorang Sekretaris Perusahaan dan/atau Kepala Satuan Pengawas Intern dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - (f) Menghapus bukukan piutang macet dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan yang selanjutnya dilaporkan kepada Dewan Komisaris dan dipertanggungjawabkan dalam Laporan Tahunan;
 - (g) Tidak menagih lagi piutang bunga, denda, ongkos-ongkos dan piutang lainnya di luar pokok yang dilakukan dalam rangka restrukturisasi dan/atau penyelesaian piutang serta perbuatan-perbuatan lain dalam rangka penyelesaian piutang Perseroan dengan kewajiban melaporkan kepada Dewan Komisaris yang ketentuan dan tata cara pelaporannya ditetapkan oleh Dewan Komisaris;
 - (h) Melakukan segala tindakan dan perbuatan lainnya mengenai pengurusan maupun pemilikan kekayaan Perseroan, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan/atau pihak lain dengan Perseroan, serta mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perseroan dan/atau Keputusan RUPS;
 - (i) Direksi selaku pemegang saham dan/atau pemegang saham mayoritas pada setiap anak perusahaan berwenang antara lain untuk:
 - (1) Menetapkan, mengelola, mengendalikan dan memantau kebijakan strategis dan operasional yang akan dilaksanakan oleh anak perusahaan, yakni seluruh kebijakan yang dapat secara material mempengaruhi kondisi anak perusahaan dan dapat memberikan nilai tambah yang dituangkan dalam *blue-print* untuk diratifikasi dalam RUPS anak perusahaan.
 - (2) Merencanakan, memutuskan, mengelola, sekaligus mengendalikan kegiatan dan fungsi yang bersifat strategis, antara lain pengelolaan *cash management*, logistik, pengadaan, *capital expenditure* dan lainnya.
 - (3) Menetapkan kebijakan strategis dan operasional yang belum ditetapkan dalam *blue-print*.
 - (4) Menetapkan kebijakan struktur organisasi 1 (satu) tingkat di bawah Direksi anak perusahaan dengan memperhatikan masukan dari Dewan Komisaris anak perusahaan.

- (5) Memberikan persetujuan kepada Direksi anak perusahaan atas tindakan yang bersifat operasional yang belum ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran anak perusahaan melalui mekanisme RUPS.
 - (6) Mendapatkan laporan dan penjelasan berkala baik dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris anak perusahaan serta memberikan keputusan di dalam maupun di luar forum RUPS anak perusahaan.
 - (7) Menetapkan nilai atau jangka waktu kerja sama antara anak perusahaan dengan badan usaha atau pihak lain berupa kerja sama lisensi, kontrak manajemen, sewa-menyejahtera aset, kerja sama operasi (KSO), bangun guna serah (BOT), bangun milik serah (BOwT), bangun serah guna (BTO) dan perjanjian-perjanjian sejenisnya.
 - (8) Menyetujui penyertaan modal dan jumlah penyertaan modal yang akan dilakukan oleh anak perusahaan pada perseroan lain.
 - (9) Menyetujui pendirian anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dari anak perusahaan dimaksud.
 - (10) Menyetujui pelepasan penyertaan modal pada anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dari anak perusahaan dimaksud.
 - (11) Menyetujui penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan dan pembubaran anak perusahaan dan/atau dari anak perusahaan dimaksud.
 - (12) Menyetujui penghapusan buku piutang tidak tertagih dan/atau menyetujui penjualan terhadap persediaan barang tidak dapat digunakan oleh anak perusahaan.
 - (13) Menetapkan dan/atau mengubah logo serta merek dagang anak perusahaan.
 - (14) Menyetujui pendirian yayasan, organisasi dan/atau perkumpulan yang berbadan hukum baik yang berkaitan langsung maupun tidak langsung yang dibentuk oleh anak perusahaan.
 - (15) Menyetujui pembebaan biaya dan kewajiban yang bersifat tetap dan rutin untuk yayasan, organisasi dan/atau perkumpulan yang berbadan hukum yang dibentuk oleh anak perusahaan.
 - (16) Menyetujui pembelian aset lahan dan/atau *land bank* untuk kegiatan usaha properti maupun dijadikan sebagai aktiva tetap, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dan nilai tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.
- (ii) Direksi berkewajiban untuk
- a. Mengusahakan dan menjamin terlaksananya usaha dan kegiatan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya.
 - b. Menyiapkan pada waktunya Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Perseroan dan rencana kerja lainnya serta perubahannya untuk disampaikan kepada Dewan Komisaris dan mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris.
 - c. Membuat Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, Risalah RUPS, dan Risalah Rapat Direksi.
 - d. Membuat Laporan Tahunan yang antara lain berisi Laporan Keuangan, sebagai wujud pertanggungjawaban pengurusan Perseroan, serta dokumen keuangan perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang tentang dokumen perusahaan.
 - e. Menyusun Laporan Keuangan Standar Akuntansi Keuangan dan menyerahkannya kepada Akuntan Publik untuk diaudit.
 - f. Menyampaikan Laporan Tahunan setelah ditelaah oleh Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir kepada RUPS untuk disetujui dan disahkan.

- g. Memberikan penjelasan kepada RUPS mengenai Laporan Tahunan.
 - h. Menyampaikan neraca dan laporan laba rugi yang telah disahkan oleh RUPS kepada menteri yang membidangi hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - i. Menyusun laporan lainnya yang diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - j. Memelihara dan menyimpan di tempat kedudukan perseroan DPS, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan.
 - k. Menyimpan di tempat kedudukan Perseroan: DPS, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan serta dokumen Perseroan lainnya.
 - l. Mengadakan dan memelihara pembukuan dan administrasi Perseroan sesuai dengan kelaziman yang berlaku bagi suatu perseroan.
 - m. Menyusun sistem akuntansi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan dan berdasarkan prinsip-prinsip pengendalian intern, terutama fungsi pengurusan, pencatatan, penyimpanan, dan pengawas.
 - n. Memberikan laporan berkala menurut cara dan waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta laporan lainnya setiap kali diminta oleh Dewan Komisaris, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku dibidang pasar modal.
 - o. Menyiapkan susunan organisasi Perseroan lengkap dengan perincian dan tugasnya.
 - p. Memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan atau yang diminta anggota Dewan Komisaris dan pemegang saham, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku di bidang pasar modal.
 - q. Menjalankan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan yang ditetapkan oleh RUPS.
 - r. Menyusun Piagam/Pedoman dan tata tertib kerja Direksi (*BOD Charter*).
 - s. Menetapkan pedoman dan/atau kebijakan tata Kelola kegiatan properti, *real estate, support*, dan investasi setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris.
- 3) Dalam melaksanakan tugasnya, Direksi wajib mencurahkan tenaga, pikiran, perhatian dan pengabdianya secara penuh pada tugas, kewajiban dan pencapaian tujuan Perseroan.
- 4) Dalam melaksanakan tugasnya, anggota Direksi harus mematuhi Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban serta kewajaran.
- 5) Dalam melaksanakan tugasnya, setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalani tugas untuk kepentingan dan usaha Perseroan dengan mempertimbangkan risiko usaha dan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 6) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.
- 7) Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaianya;
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
- 8) Perbuatan-perbuatan Direksi di bawah ini harus mendapat persetujuan tertulis dari baik Dewan Komisaris:
 - a. Melepaskan/memindah tanggalkan dan/atau mengagunkan aset tetap Perseroan dengan nilai melebihi jumlah tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris, kecuali aset yang dicatat sebagai persediaan (Aktiva Lancar), dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - b. Mengadakan kerja sama dengan badan usaha atau pihak lain, dalam bentuk kerja sama operasi (KSO), kerja sama usaha (KSU), kerja sama lisensi, Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*), Bangun Serah Guna (*Build, Transfer and Operate/BTO*), Bangun Guna Milik (*Build, Operate and Own/BOO*) dan perjanjian-perjanjian lain yang mempunyai sifat yang sama yang jangka waktunya ataupun nilainya melebihi dari yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;
 - c. Menetapkan dan mengubah logo Perseroan;
 - d. Menetapkan struktur organisasi 1 (satu) tingkat di bawah Direksi;
 - e. Melakukan penyertaan modal, melepaskan penyertaan modal termasuk perubahan struktur permodalan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris pada perusahaan lain, anak perusahaan, dan perusahaan patungan yang tidak dalam rangka penyelamatan piutang dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - f. Mendirikan anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - g. Mengusulkan wakil Perseroan untuk menjadi calon Anggota Direksi dan Dewan Komisaris pada anak perusahaan yang memberikan kontribusi signifikan kepada Perseroan dan/atau bernilai strategis yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;
 - h. Melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, dan pembubaran anak perusahaan dan perusahaan patungan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - i. Mengikat Perseroan sebagai penjamin (*borg atau avalist*) dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - j. Menerima pinjaman jangka menengah / Panjang dan memberikan pinjaman jangka menengah / Panjang dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

- k. Memberikan pinjaman jangka pendek/menengah/panjang yang tidak bersifat operasional, kecuali pinjaman kepada anak perusahaan cukup dilaporkan kepada Dewan Komisaris;
 - l. Menghapuskan dari pembukuan terhadap piutang macet dan persediaan barang mati dalam nilai yang melebihi batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;
 - m. melakukan tindakan yang termasuk dalam transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dengan nilai tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris kecuali tindakan tersebut termasuk dalam transaksi material yang dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
 - n. Tindakan-tindakan yang belum ditetapkan RKAP;
 - o. Melakukan pembelian aset lahan dan/atau *land bank* untuk kegiatan usaha properti maupun dijadikan sebagai aktiva tetap dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris;
 - p. Melakukan investasi dengan batasan nilai dan/atau kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris berdasarkan usulan Direksi
 - q. Penetapan batasan dan/atau kriteria untuk hal-hal sebagaimana dimaksud huruf (a), (b), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), dan (o), dilakukan oleh Dewan Komisaris setelah mendapatkan persetujuan Pemegang Saham Majoritas yang memiliki lebih dari 50% (lima puluh) persen saham Perseroan ("**Pemegang Saham Majoritas**");
 - r. Persetujuan Dewan Komisaris berkenaan dengan huruf (a), (b), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), dan (o) ditetapkan setelah mendapat persetujuan Pemegang Saham Majoritas;
 - s. Tindakan direksi pada huruf (b) ayat ini sepanjang diperlukan dalam rangka pelaksanaan kegiatan usaha utama yang lazim dilakukan dalam bidang usaha yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak memerlukan persetujuan Dewan Komisaris dan/atau RUPS;
 - t. Tindakan Direksi sebagaimana dimaksud pada huruf b, e, f, g, h, ayat ini sepanjang diperlukan dalam rangka mengikuti tender dan/atau untuk melaksanakan proyek dan/atau memenuhi persyaratan dan/atau pelaksanaan kegiatan usaha utama yang lazim dilakukan dalam bidang usaha yang bersangkutan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak memerlukan persetujuan Dewan Komisaris dan/atau RUPS.
 - u. dalam waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari sejak diterimanya permohonan atau penjelasan dan dokumen secara lengkap dari Direksi, Dewan Komisaris harus memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) pasal ini.
- 9) Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:
- a. Mengalihkan kekayaan Perseroan; atau
 - b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan,
- yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, kecuali sebagai pelaksana kegiatan usaha perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
- 10) Perbuatan di bawah ini hanya dapat dilakukan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari RUPS untuk:
- a. Mengalihkan kekayaan Perseroan; atau
 - b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, kecuali sebagai pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan.

- 11) Perbuatan di bawah ini hanya dapat dilakukan oleh Direksi setelah mendapatkan tanggapan tertulis dari Dewan Komisaris dan mendapat persetujuan dari RUPS untuk:
- a. melakukan tindakan yang termasuk dalam transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dengan nilai di atas 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan, kecuali tindakan tersebut termasuk dalam transaksi material yang dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
 - b. Melakukan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal; dan
 - c. Melakukan transaksi lain guna memenuhi dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal.

Apabila dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak diterimanya permohonan atau penjelasan dan dokumen dari Direksi, Dewan Komisaris tidak memberikan tanggapan tertulis, maka RUPS dapat memberikan keputusan tanpa adanya tanggapan tertulis dari Dewan Komisaris.

- 12) Perbuatan hukum sebagaimana Pasal 12 ayat (9) dan ayat (10) Anggaran Dasar Perseroan yang dilakukan tanpa persetujuan RUPS, tetap mengikat Perseroan sepanjang pihak lain dalam perbuatan hukum tersebut beritikad baik.
- 13) RUPS dapat mengurangi pembatasan terhadap tindakan Direksi yang diatur dalam Anggaran Dasar atau menentukan pembatasan lain kepada Direksi selain yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
- 14) Kebijakan kepengurusan ditetapkan dalam Rapat Direksi.
- 15) Dalam rangka melaksanakan kepengurusan Perseroan, setiap anggota Direksi berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan sesuai dengan kebijakan dan kewenangan kepengurusan Perseroan yang ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
- 16) Apabila tidak ditetapkan lain dalam kebijakan kepengurusan Perseroan, Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.
- 17) Apabila Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan pada pihak ketiga, maka Wakil Direktur Utama berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama atau Direktur Utama menunjuk secara tertulis salah satu anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama dan/atau Wakil Direktur Utama apabila pada saat bersamaan wakil direktur utama tidak ada atau berhalangan.

Apabila Wakil Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Wakil Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang melaksanakan tugas-tugas Wakil Direktur Utama, atau Wakil Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama dan/atau Wakil Direktur Utama apabila terlebih dahulu Direktur Utama tidak ada atau berhalangan.

Apabila RUPS tidak mengangkat Wakil Direktur Utama, maka dalam hal Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama.

- 18) Dalam hal Direktur Utama tidak melakukan penunjukan, maka anggota Direksi yang terlama dalam jabatan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama.
- 19) Direksi untuk perbuatan tertentu atas tanggung jawabnya sendiri, berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya, dengan memberikan kepadanya atau kepada mereka kekuasaan untuk perbuatan tertentu tersebut yang diatur dalam surat kuasa.

- 20) Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS. Dalam hal RUPS tidak menetapkan pembagian tugas dan wewenang tersebut, maka pembagian tugas dan wewenang di antara Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi dan dilaporkan kepada Dewan Komisaris.
- 21) Direksi dalam mengurus Perseroan melaksanakan petunjuk yang diberikan oleh RUPS sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau Anggaran Dasar Perseroan.
- 22) Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
 - a. Terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan; atau
 - b. Anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
- 23) Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud dalam angka 22 di atas yang berhak mewakili Perseroan adalah:
 - a. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
 - b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

Wewenang Dewan Komisaris

Berdasarkan Pasal 15 Anggaran Dasar Perseroan, wewenang Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- 1) Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan, untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
- 2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas, maka:
 - a. Dewan Komisaris berwenang untuk:
 - (1) memeriksa buku-buku, surat-surat, serta dokumen-dokumen lainnya, memeriksa kas untuk keperluan verifikasi dan lain-lain surat berharga dan memeriksa kekayaan Perseroan;
 - (2) memasuki pekarangan, gedung, dan kantor yang dipergunakan oleh Perseroan;
 - (3) meminta penjelasan dari Direksi dan/atau pejabat lainnya mengenai segala persoalan yang menyangkut pengelolaan Perseroan;
 - (4) mengetahui segala kebijakan dan tindakan yang telah dan akan dijalankan oleh Direksi;
 - (5) meminta Direksi dan/atau pejabat lainnya di bawah Direksi dengan sepenuhnya Direksi untuk menghadiri rapat Dewan Komisaris;
 - (6) mengangkat dan memberhentikan seorang sekretaris Dewan Komisaris;
 - (7) memberhentikan sementara anggota Direksi sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;
 - (8) membentuk Komite Audit, Komite Remunerasi dan Nominasi, Komite Pemantau Risiko dan komite-komite lain, jika dianggap perlu dengan memperhatikan kemampuan perusahaan;
 - (9) menggunakan tenaga ahli untuk hal tertentu dan dalam jangka waktu tertentu atas beban Perseroan jika dianggap perlu;

- (10) melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;
 - (11) Menyetujui pengangkatan dan pemberhentian Sekretaris Perusahaan dan/atau Kepala Satuan Pengawas Intern;
 - (12) menghadiri rapat Direksi dan memberikan pandangan–pandangan terhadap hal-hal yang dibicarakan; dan
 - (13) melaksanakan kewenangan pengawasan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta ketentuan di bidang pasar modal, anggaran dasar dan/atau keputusan RUPS.
- b. Dewan Komisaris berkewajiban untuk:
- (1) memberikan nasihat kepada Direksi dalam melaksanakan pengurusan Perseroan;
 - (2) memberikan pendapat dan persetujuan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Perseroan serta rencana kerja lainnya yang disiapkan Direksi, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;
 - (3) mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap masalah yang dianggap penting bagi kepengurusan perseroan;
 - (4) melaporkan kepada pemegang saham apabila terjadi gejala menurunnya kinerja Perseroan;
 - (5) mengusulkan kepada RUPS penunjukan Akuntan Publik yang akan melakukan pemeriksaan atas buku-buku Perseroan;
 - (6) meneliti dan menelaah laporan berkala dan laporan tahunan yang disiapkan Direksi serta menandatangani laporan tahunan;
 - (7) memberikan penjelasan, pendapat dan saran kepada RUPS mengenai Laporan tahunan, apabila diminta;
 - (8) membuat risalah rapat Dewan Komisaris dan menyimpan salinannya;
 - (9) melaporkan kepada Perseroan mengenai kepemilikan sahamnya dan/atau keluarganya pada Perseroan tersebut dan Perseroan lain;
 - (10) memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau kepada RUPS;
 - (11) memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan atau yang diminta pemegang saham dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;
 - (12) melaksanakan kewajiban lainnya dalam rangka tugas pengawasan dan pemberian nasihat, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar, dan/atau keputusan RUPS; dan
 - (13) Menyusun Piagam/Pedoman dan tata tertib kerja Dewan Komisaris (*BOC Charter*)
 - (14) Dalam melaksanakan tugasnya tersebut setiap anggota Dewan Komisaris harus:
 - a. Mematuhi Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta prinsip - prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran;
 - b. Beritikad baik, penuh kehati-hatian dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

- c. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
- d. Setiap anggota Dewan Komisaris bertanggungjawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Dewan Komisaris dalam menjalankan tugasnya.

Anggota Dewan Komisaris tidak dapat dipertanggungjawabkan atas Perseroan sebagaimana dimaksud pada poin 5 di atas, apabila dapat membuktikan:

- (a) kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
- (b) telah melakukan pengawasan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik;
- (c) tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengawasan yang mengakibatkan kerugian; dan
- (d) telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.

Tempat RUPS

Berdasarkan Pasal 23 Anggaran Dasar Perseroan, ditentukan bahwa RUPS wajib diselenggarakan di wilayah Negara Republik Indonesia dan wajib dilakukan di: (a) tempat kedudukan perseroan; (b) tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya; atau (c) ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan atau (d) provinsi tempat kedudukan Bursa efek dimana saham Perseroan dicatatkan.

Pemanggilan RUPS

Berdasarkan Pasal 23 Anggaran Dasar Perseroan, diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Pemanggilan RUPS dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK;
 - 2) melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham;
 - 3) melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
- b) Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.
- c) Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan.

Pengumuman RUPS paling kurang memuat:

- 1) Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
- 2) Ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
- 3) Tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
- 4) Tanggal pemanggilan RUPS.

Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris, pengumuman RUPS wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.

Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:

- 1) RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama;
- 2) Pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap rapat.

Pengumuman RUPS yang perlu dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilakukan dengan mengikuti ketentuan di bidang pasar modal.

- d) Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS.
 - e) Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf c paling kurang memuat informasi:
 - 1) Tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - 2) Waktu penyelenggaraan RUPS;
 - 3) Tempat penyelenggaraan RUPS;
 - 4) Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - 5) Mata acara rapat termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 - 6) Informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara rapat tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
 - 7) Informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
 - f) Ketentuan huruf d sampai huruf e *mutatis mutandis* berlaku untuk pemanggilan penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS.
2. Pemanggilan RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;
 - b) Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
 - c) Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran. Ketentuan ini berlaku tanpa mengurangi peraturan Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya serta peraturan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan;
 - d) Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam angka 2 huruf a), Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan penyelenggaraan sebagaimana dimaksud dalam poin 1 huruf a).
3. Pemanggilan RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

Dalam pemanggilan RUPS ketiga menyebutkan RUPS kedua telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran, maka Perseroan dapat melakukan RUPS ketiga dengan ketentuan:

- a) Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
- b) Permohonan harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan;

- c) Permohonan ini memuat paling sedikit:
- (i) Ketentuan kuorum RUPS sebagaimana dalam Anggaran Dasar Perseroan;
 - (ii) Daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
 - (iii) Daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
 - (iv) upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
 - (v) besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
- d) RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK.
4. Bahan mata acara rapat diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara rapat bagi pemegang saham.
 - b) Bahan mata acara rapat wajib tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS
 - c) Dalam hal ketentuan peraturan perundang-undangan lain mengatur kewajiban ketersediaan bahan mata acara rapat lebih awal dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, penyediaan bahan mata acara rapat dimaksud mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan lain tersebut.
 - d) Pada saat pelaksanaan RUPS, pemegang saham berhak memperoleh informasi mata acara rapat dan bahan terkait mata acara rapat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Perseroan.
 - e) Dalam hal mata acara rapat mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, daftar Riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS , sepanjang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - f) dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh pemegang saham independen, Perseroan wajib menyediakan formulir pernyataan bermeterai cukup untuk ditandatangani oleh pemegang saham independen sebelum pelaksanaan RUPS.
5. Ralat Pemanggilan RUPS dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Perseroan wajib melakukan ralat pemanggilan RUPS jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS yang telah dilakukan.
 - b. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, Perseroan wajib melakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam poin 1 huruf d di atas.
 - c. Ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak berlaku apabila ralat pemanggilan RUPS mengenai perubahan atas tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan dan sepanjang OJK tidak memerintahkan pemanggilan ulang.
6. Pemberian Kuasa Secara Elektronik
- a. Perseroan wajib menyediakan alternatif pemberian kuasa secara elektronik bagi pemegang saham untuk hadir dan memberikan suara dalam RUPS.
 - b. Pemegang saham dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. Pemberian kuasa dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik melalui e-RUPS yang disediakan oleh Penyedia e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.
 - d. Pemberian kuasa harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS.
 - e. Pemegang saham dapat mencantumkan pilihan suara pada setiap mata acara dalam pemberian kuasa secara elektronik.

- f. Pemegang saham dapat melakukan perubahan kuasa termasuk pilihan suara jika pemegang saham mencantumkan pilihan suara.
 - g. Perubahan kuasa termasuk pilihan suara dapat dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS.
 - h. Pihak yang dapat menjadi Penerima Kuasa secara elektronik meliputi:
 - 1) Partisipan yang mengadministrasikan sub rekening efek/efek milik pemegang saham;
 - 2) pihak yang disediakan oleh Perseroan; atau
 - 3) pihak yang ditunjuk oleh pemegang saham.
 - i. Perseroan wajib menyediakan Penerima Kuasa secara elektronik.
 - j. Penerima Kuasa wajib:
 - 1) cakap menurut hukum; dan
 - 2) bukan merupakan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan karyawan Perseroan.
 - k. Penerima Kuasa sebagaimana dimaksud pada huruf j ayat ini harus telah terdaftar di dalam sistem e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.
 - l. Dalam hal Pemberi Kuasa menghadiri RUPS secara langsung, wewenang Penerima Kuasa untuk memberikan suara atas nama pemberi kuasa dinyatakan batal.
 - m. Penunjukan dan pencabutan Penerima Kuasa, serta pemberian dan perubahan suara melalui e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, dianggap sah dan berlaku bagi semua pihak, serta tidak membutuhkan tanda tangan basah kecuali diatur lain dalam ketentuan yang ditetapkan oleh Penyedia e-RUPS dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - n. Mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS.
 - o. Dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur dalam prosedur operasional standar penyelenggaraan RUPS Perseroan.
 - p. Penerima Kuasa bertanggung jawab atas kuasa yang diterima dari pemegang saham dan harus melaksanakan kuasa tersebut dengan itikad baik dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Penyedia e-RUPS:
- a. Kegiatan sebagai Penyedia e-RUPS hanya dapat dilakukan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang ditunjuk oleh OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK.
 - b. Pihak lain yang disetujui OJK wajib terhubung dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan biro administrasi efek untuk memastikan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS.
 - c. Pihak lain yang disetujui OJK wajib berbentuk badan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Republik Indonesia.
 - d. Kewajiban pihak lain yang disetujui OJK berlaku pula bagi Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.
 - e. Penyedia e-RUPS wajib paling sedikit:
 - 1) terdaftar sebagai penyelenggara sistem elektronik dari instansi berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2) menyediakan hak akses kepada Pengguna e-RUPS untuk dapat mengakses e-RUPS;

- 3) memiliki dan menetapkan mekanisme atau prosedur operasional standar penyelenggaraan e-RUPS;
 - 4) memastikan terselenggaranya kegiatan dan keberlangsungan kegiatan e-RUPS;
 - 5) memastikan keamanan dan keandalan e-RUPS;
 - 6) menginformasikan kepada Pengguna e-RUPS dalam hal terdapat perubahan atau pengembangan sistem termasuk penambahan layanan dan fitur e-RUPS;
 - 7) menyediakan rekam jejak audit terhadap seluruh kegiatan pemrosesan data di e-RUPS untuk keperluan pengawasan, penegakan hukum, penyelesaian sengketa, verifikasi, dan pengujian;
 - 8) memiliki dan menempatkan fasilitas pengganti pusat data dan pusat pemulihan bencana terkait penyelenggaraan e-RUPS di wilayah Indonesia pada tempat yang aman dan terpisah dari pusat data utama;
 - 9) memenuhi standar minimum sistem teknologi informasi, pengamanan teknologi informasi, gangguan dan kegagalan sistem, serta alih kelola sistem teknologi informasi;
 - 10) menyimpan semua data pelaksanaan e-RUPS; dan
 - 11) bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaianya dalam penyediaan dan pengelolaan e-RUPS.
- f. Dalam hal Perseroan melaksanakan RUPS secara elektronik dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, kewajiban Penyedia e-RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf e ayat ini berlaku juga bagi Perseroan, kecuali kewajiban menempatkan fasilitas pengganti pusat data dan pusat pemulihan bencana di wilayah Indonesia sebagaimana dimaksud pada huruf e butir (8) ayat ini.
- g. Penyedia e-RUPS menetapkan ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS.
- h. Ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS berlaku efektif setelah memperoleh persetujuan OJK.
- i. Ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS mencakup paling sedikit:
- 1) persyaratan dan tata cara pendaftaran dan/atau pemberian hak akses kepada Pengguna e-RUPS, termasuk pembatalan pendaftaran Pengguna e-RUPS;
 - 2) biaya pendaftaran dan/atau penggunaan e-RUPS;
 - 3) tata cara penggunaan e-RUPS;
 - 4) hak dan kewajiban Pengguna e-RUPS;
 - 5) batasan akses penggunaan e-RUPS;
 - 6) kerahasiaan, keutuhan, dan ketersediaan informasi pelaksanaan RUPS yang terdapat pada e-RUPS;
 - 7) mekanisme pelaporan dan pengambilan data dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaporan Perseroan;
 - 8) perlindungan data pribadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 9) penghentian sementara waktu pemberian layanan kepada Pengguna e-RUPS.

Kuorum dan Keputusan RUPS

Berdasarkan Pasal 25 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Kuorum kehadiran dan keputusan RUPS terhadap hal yang harus diputuskan dalam Rapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan:
 - a. dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kecuali Anggaran Dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.
 - b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, maka RUPS kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat kecuali Anggaran Dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.

- c. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - d. Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih.
2. RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan atau menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Rapat harus dihadiri oleh pemegang saham lainnya yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat;
 - b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, maka dalam Rapat kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat; dan
 - c. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf h tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
3. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh pemegang saham independen sebagaimana diatur dalam peraturan dibidang Pasar Modal, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen.
 - b. Dalam hal kuorum tidak tercapai, maka RUPS kedua, keputusan adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam rapat.
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - d. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir.
4. RUPS untuk melakukan perubahan Direksi, perubahan Dewan Komisaris, Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dan atau Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. harus dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang bersama-sama mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat.
 - b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a ini tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh para pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat; dan
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dari persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
5. RUPS untuk melakukan perubahan anggaran dasar dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Perubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh RUPS, yang dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.
 - b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksudkan dalam huruf a tidak tercapai maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili sedikit-dikitnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK.
 6. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, dan Pembubaran hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.
 - b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksudkan dalam huruf a tidak tercapai maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

7. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1(satu) klasifikasi saham, RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
 - b. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
 - c. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan bahwa keputusan sah jika disetujui oleh jumlah suara setuju yang lebih besar; dan
 - d. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - e. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut berdasarkan Peraturan OJK diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.
8. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan kuasa berhak menghadiri RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemegang saham dapat memberikan kuasa dan suaranya dalam RUPS secara elektronik melalui e-RUPS, sebagaimana diatur khusus dalam peraturan di bidang pasar modal.
9. Dalam RUPS tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
10. Pemegang saham dengan hak suara yang sah yang hadir dalam RUPS namun abstain dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
11. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda. Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau perusahaan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (*mutual fund*) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada pasal ini.
12. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan pegawai Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun dalam pemungutan suara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan/atau pegawai yang bersangkutan dilarang bertindak sebagai kuasa dari pemegang saham. Dalam hal kuasa diberikan secara elektronik, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan/atau pegawai Perseroan dilarang bertindak sebagai penerima kuasa.
13. Pemungutan suara dilakukan secara lisan, kecuali apabila Ketua Rapat menentukan lain.
14. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
15. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil melalui pemungutan suara sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pengeluaran Saham Baru

Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) sampai (9) Anggaran Dasar Perseroan:

1. Saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan oleh Direksi menurut keperluan modal Perseroan pada waktu dan dengan cara dan harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Rapat Direksi berdasarkan persetujuan RUPS, dengan mengindahkan ketentuan yang termuat dalam anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal di Indonesia, dengan syarat pengeluaran itu tidak dengan harga pari.
2. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran efek bersifat ekuitas (efek bersifat ekuitas adalah efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham dari Perseroan selaku penerbit), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Setiap penambahan modal melalui pengeluaran efek bersifat ekuitas yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan RUPS yang menyetujui pengeluaran efek bersifat ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut, dan Perseroan wajib mengumumkan informasi rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD kepada pemegang saham dimaksud dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal.
 - b) Tanpa mengurangi keberlakuan ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal, pengeluaran efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:
 - i. ditujukan kepada pegawai Perseroan;
 - ii. ditujukan kepada pemegang obligasi atau efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
 - iii. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS;
 - iv. dalam rangka perbaikan posisi keuangan;
 - v. selain perbaikan posisi keuangan;
 - vi. penerbitan saham bonus yang merupakan dividen saham sebagai hasil dari saldo laba yang dikapitalisasi menjadi modal dan/atau bukan merupakan dividen saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.
 - c) HMETD dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku dibidang Pasar Modal;
 - d) Efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang HMETD harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan efek bersifat ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah efek bersifat ekuitas yang dipesan - melebihi jumlah efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan, efek bersifat ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham dengan memesan tambahan efek bersifat ekuitas.
 - e) Dalam hal masih terdapat sisa efek bersifat ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, efek bersifat ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada Pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama.
 - f) Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS Perseroan terlebih dahulu yang telah menyetujui pengeluaran efek tersebut.
 - g) Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri (Menteri adalah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan hak asasi manusia atau pengantinya).

3. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri, dengan ketentuan:
 - a. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a) telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b) telah memperoleh persetujuan Menteri;
 - c) penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri;
 - d) Dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal dasar dan modal disetor memenuhi UUPT, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam poin 3 di atas tidak terpenuhi; dan/atau
 - e) Persetujuan RUPS ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam poin 1 di atas.
 - b. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.

Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan tersebut di atas, apabila peraturan perundang-undangan khususnya peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan bursa efek di tempat di mana saham Perseroan dicatatkan menentukan lain. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah disetor dan ditempatkan atau jumlah lain apabila peraturan perundangan yang berlaku bagi Perseroan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut tidak boleh mengurangi modal dasar Perseroan, sedangkan saham-saham yang dibeli kembali tidak dihitung dalam menentukan kuorum dalam RUPS dan saham-saham itu tidak memberikan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS. Pembelian kembali saham harus memperhatikan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.

Saham Perseroan

Berdasarkan Pasal 5 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Semua saham Perseroan adalah saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam daftar pemegang saham.
2. Perseroan hanya mengakui seorang atau satu badan hukum sebagai pihak yang berwenang menjalankan hak yang diberikan oleh hukum atas saham.
3. Sepanjang dalam Anggaran Dasar Perseroan tidak ditetapkan lain, maka pemegang saham mempunyai hak yang sama dan setiap 1 (satu) saham memberikan 1 (satu) hak suara.
4. Jikalau suatu saham pindah tangan karena warisan atau didasarkan sebab lain menjadi milik lebih 1 (satu) orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk seorang diantar mereka dan yang ditunjuk itulah yang dicatat sebagai wakil mereka bersama dalam daftar pemegang saham, yang berhak untuk mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
5. Dalam hal para pemilik bersama itu lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan memperlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang yang sah atas saham atau saham-saham tersebut.
6. Setiap pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar Perseroan dan semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan.

7. Terhadap seluruh saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek berlaku peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pemindahan Hak Atas Saham

Berdasarkan Pasal 10 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada bursa efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
2. Kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku di bidang pasar modal di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, pemindahan hak atas saham harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan. Dokumen pemindahan hak atas saham harus berbentuk sebagaimana ditentukan atau disetujui oleh Direksi.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam penitipan kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek ke rekening efek yang lain pada Lembaga penyimpanan dan penyelesaian, bank kustodian dan perusahaan efek. Dokumen pemindahan hak atas saham harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dengan ketentuan, bahwa dokumen pemindahan hak atas saham-saham yang tercatat pada bursa efek harus memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku pada bursa efek di tempat dimana saham-saham tersebut dicatatkan, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
4. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila cara-cara yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
5. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan tersebut dicatatkan.
6. Mengenai saham-saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
7. Pendaftaran pemindahan hak atas saham tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu dari tanggal diumumkannya untuk RUPS lainnya sampai dengan tanggal penutupan rapat tersebut dan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal.
8. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham berubah menurut hukum, dapat mengajukan bukti haknya tersebut, sebagaimana disyaratkan oleh Direksi, dengan mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik atas dasar bukti hak itu tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
9. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam anggaran dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak berdasarkan angkat 7 di atas menurut Anggaran Dasar.
10. Pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (6) Anggaran Dasar huruf a butir I wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
11. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di bursa efek wajib memenuhi peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal dan ketentuan bursa efek.

XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM

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 b 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 CIMB Niaga Sekuritas ("CIMB Sekuritas"), PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia ("Mirae Asset Sekuritas"), PT Maybank Sekuritas Indonesia ("Maybank Sekuritas"), PT Sucor Sekuritas ("Sucor Sekuritas"), selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: jk.ipocimb@cimbniaga-ibk.co.id untuk CIMB Sekuritas, ipo@miraasset.co.id untuk Mirae Asset Sekuritas, IBA.Indonesia@maybank.com untuk Maybank Sekuritas, ib@sucorsekuritas.com untuk Sucor 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 menegaskan 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 Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pensanannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring 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.

Konfirmasi 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 pesanannya selama masa penawaran Saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesanannya, 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.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan 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 didaftarkannya 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 saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat 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 daftarkan 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 pemindahbukuan antar 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 4 (empat) hari kerja, yaitu tanggal 16 – 21 Februari 2022

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 – 10:00 WIB

6. Penyediaan 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 kelembagaan 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 kelembagaan 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 pelaksanaan 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 Penyediaan 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 Sucor Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan 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 21 Februari 2022.

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 yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- 5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian hingga saham yang tersisa habis
- 6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesanannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
 - b. dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;

- c. dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
 - d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
 - e. dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesanannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.
- 7) Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)
Penawaran Umum Golongan I	IPO ≤ Rp250 Miliar
Penawaran Umum Golongan II	Rp250 Miliar < IPO ≤ Rp500 Miliar
Penawaran Umum Golongan III	Rp500 Miliar < IPO ≤ Rp1 Triliun
Penawaran Umum Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan II karena jumlah Penawaran Umum lebih besar dari Rp250.000.000.000 dan lebih kecil dari Rp500.000.000.000.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan minimal % Alokasi Awal Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
I (IPO ≤ Rp 250 miliar)	Min (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp 250 miliar < IPO ≤ Rp 500 miliar)	Min (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp 500 miliar < IPO ≤ Rp 1 triliun)	Min (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (IPO > Rp 1 triliun)	Min (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Efek, maka alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel golongan II. Pada Penawaran Umum saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Efek:

- a. Mencapai 2,5 (dua koma lima) kali namun kurang dari 10 (sepuluh) kali, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- b. Mencapai 10 (sepuluh) kali namun kurang dari 25 (dua puluh lima) kali, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau

- c. Mencapai 25 (dua puluh lima) kali atau lebih, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat akan diambil dari Porsi Penjatahan Pasti.

Penjatahan Terpusat dalam Penawaran Umum ini dibatasi minimum 12,98% (dua belas koma sembilan delapan persen) atau Rp37,5 miliar .

b) Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum ini dibatasi maksimal sampai dengan 87,02% (delapan puluh tujuh koma nol dua persen).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 POJK No. 40/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber Saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah Saham yang tersedia.

Manajer Penjatahan yaitu PT Sucor Sekuritas, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

- a. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
- b. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
- c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - 1). Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - 2). Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - 3). Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1). mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - 2). menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan

- 3). menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.
- 4). Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan

- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- 3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

10. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan. Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Pemesanan akan memperoleh konfirmasi penjatahan pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal pesanan disampaikan secara langsung oleh pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik, atau menggunakan formulir dalam hal pesanan disampaikan oleh Partisipan Sistem. Pemesanan wajib menyediakan dana sesuai dengan pesanan pada Sub Rekening Efek Pemesan dan jumlah dana didebet pada RDN pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website www.e-ipo.co.id pada tanggal 16 - 21 Februari 2022.

PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT CIMB Niaga Sekuritas

Graha CIMB Niaga lantai 25
Jalan Jend. Sudirman Kav. 58
Jakarta 12190, Indonesia
Telepon : (+62-21) 50847847
Faksimili : (+62-21) 50847848
Website: <http://cns.co.id>

PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia

Treasury Tower Lantai 50, SCBD Lot 28,
Jl. Jend. Sudirman No.52-54, RT.5/RW.3, Senayan,
Kebayoran Baru, Jakarta 12190
Telepon : (021) 5088 7000
Faksimili : (021) 5088 7000
Website : <http://www.miraeasset.co.id>

PT Maybank Sekuritas Indonesia

Sentral Senayan III, Lantai 22
Jl. Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno
Jakarta 10270, Indonesia
Telepon : (021) 8066 8500
Faksimili : (021) 2903 9468
Website: <https://www.maybank-ke.co.id>

PT Sucor Sekuritas

Sahid Sudiman Center, Lt 12
Jl. Jend. Sudirman Kav. 86
Jakarta 10220, Indonesia
Telepon : (021) 8067 3000
Faksimili : (021) 2788 9288
Website: <https://sucorsekuritas.com>

PARA PENJAMIN EMISI EFEK

PT Indosurya Bersinar Sekuritas

Menara Kuningan, Gedung, Lt. 32,
Jl. H. R. Rasuna Said, RT.6/RW.7, Kuningan, Karet
Jakarta 12940
Telepon: (021) 3001 5622
Faksimili: (021) 3001 5622
www.indosurya.net

PT Panin Sekuritas Tbk.

Gd. Bursa Efek Indonesia Tower II, Lt. 17 Suite 1705. Jl.
Jend. Sudirman Kav. 52 – 53. Senayan. Kebayoran Baru.
Jakarta Selatan 12190
Telepon: (021) 515 3055
Faksimili: (021) 515 3061
www.pans.co.id

PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk.

Plaza Mutiara 7th Floor Suite 701
Dr. Ide Anak Agung Gde Agung st., Kav E.1.2 No. 1& 2
Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta 12950
Telepon: (021) 20392025
Faksimili: (021) 25981619
www.yulieseukuritas.com