

## JADWAL

Tanggal Efektif	: 30 November 2023	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 8 Desember 2023
Masa Penawaran Umum	: 4 - 5 Desember 2023	Tanggal Distribusi Obligasi secara Elektronik ("Tanggal Emisi")	: 8 Desember 2023
Tanggal Penjatahan	: 6 Desember 2023	Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	: 11 Desember 2023

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 OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



## PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

### Kegiatan Usaha Utama:

Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa, dan di bidang Hotel Bintang  
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

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

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

### PENAWARAN UMUM

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



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

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

- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp15.700.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga tahun) sejak Tanggal Emisi.
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,- (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

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

### PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

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

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

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

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

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

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

PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (PEFINDO)

AAA<sub>cg</sub> (Triple A, Corporate Guarantee)

PERINGKAT INI BERLAKU DENGAN SYARAT DOKUMENTASI LEGAL ATAS PENJAMINAN TERSEBUT TELAH DIFINALISASI.  
PADA TANGGAL 27 NOVEMBER 2023 TELAH DITANDATANGANI PERJANJIAN PENANGGUNGAN

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

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

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI



PT CIMB Niaga Sekuritas



PT Mandiri Sekuritas

WALI AMANAT

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 4 Desember 2023

PT Adhi Commuter Properti Tbk. (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Obligasi sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 melalui surat No. 339/ADCP-IX/2023 pada tanggal 8 September 2023 kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Jakarta, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No.4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4 Tahun 2023, Tambahan No. 6845 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya (selanjutnya disebut "UUPM").

Perseroan akan mencatatkan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 dengan jumlah pokok Obligasi sebesar Rp.499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) pada Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Utang No. S-09914/BEI.PP3/11-2023 tanggal 10 November 2023 dari BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Obligasi batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima akan dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan 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.2").

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

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, semua pihak termasuk pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari Perseroan dan Para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPPSK, kecuali PT Mandiri Sekuritas yang merupakan Afiliasi dengan Perseroan melalui entitas sependengali. Keterangan lebih lanjut mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dapat dilihat pada Bab XI tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

**PENAWARAN UMUM OBLIGASI III ADHI COMMUTER PROPERTI TAHUN 2023 INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI OBLIGASI, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN OBLIGASI TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.**

**PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL TELAH DIUNGKAPKAN DAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL TERSEBUT TIDAK MENYESATKAN.**

**PERSEROAN WAJIB MENYAMPAIKAN PERINGKAT TAHUNAN ATAS SETIAP KLASIFIKASI OBLIGASI KEPADA OJK PALING LAMBAT 10 (SEPULUH) HARI KERJA SETELAH BERAKHIRNYA MASA BERLAKU PERINGKAT TERAKHIR SAMPAI DENGAN PERSEROAN TELAH MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBAN YANG TERKAIT DENGAN OBLIGASI YANG DITERBITKAN, SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN POJK NO. 49/2020.**

# DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b>	<b>i</b>
<b>DEFINISI DAN SINGKATAN</b>	<b>iii</b>
<b>RINGKASAN</b>	<b>xii</b>
<b>I. PENAWARAN UMUM</b>	<b>1</b>
<b>II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM</b>	<b>25</b>
<b>III. PERNYATAAN UTANG</b>	<b>28</b>
<b>IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING</b>	<b>39</b>
<b>V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN</b>	<b>44</b>
<b>VI. FAKTOR RISIKO</b>	<b>59</b>
<b>VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN</b>	<b>62</b>
<b>VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA</b>	<b>63</b>
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	63
2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	66
3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	67
4. PERIZINAN YANG DIMILIKI PERSEROAN DAN PEMENUHAN KEWAJIBAN PELAPORAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN	68
5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	77
6. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN	77
7. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK	96
8. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK	99
9. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	102
10. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	168
11. TANGGUNG JAWAB SOSIAL	227
12. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	228
13. ASURANSI	228
14. KEGIATAN USAHA PERSEROAN	232

<b>IX. PERPAJAKAN</b>	<b>263</b>
<b>X. PENJAMINAN EMISI OBLIGASI</b>	<b>264</b>
<b>XI. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL</b>	<b>265</b>
<b>XII. KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT</b>	<b>268</b>
<b>XIII. KETERANGAN MENGENAI PENANGGUNG</b>	<b>279</b>
<b>XIV. TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI</b>	<b>287</b>
<b>XV. AGEN PEMBAYARAN</b>	<b>292</b>
<b>XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI</b>	<b>293</b>
<b>XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM</b>	<b>295</b>
<b>XVIII. LAPORAN KEUANGAN</b>	<b>331</b>

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi	<p>Berarti afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPPSK yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. suami atau istri;</li> <li>2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;</li> <li>3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;</li> <li>4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau</li> <li>5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.</li> </ol> </li> <li>b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. orang tua dan anak;</li> <li>2. kakek dan nenek serta cucu; atau</li> <li>3. saudara dari orang yang bersangkutan.</li> </ol> </li> <li>c. hubungan antara pihak dengan karyawan, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut;</li> <li>d. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;</li> <li>e. hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;</li> <li>f. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau</li> <li>g. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.</li> </ol>
Agen Pembayaran	<p>Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (“KSEI”), berkedudukan di Jakarta, yang ditunjuk Perseroan dengan perjanjian tertulis yang berkewajiban membantu melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan jumlah Pokok Obligasi termasuk denda (jika ada) kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening untuk dan atas nama Perseroan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Agen Pembayaran.</p>
Anggaran Dasar	<p>Berarti Anggaran Dasar Perseroan yang dapat diubah dari waktu ke waktu.</p>
Bank Kustodian	<p>Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan kegiatan usaha sebagai Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.</p>
Bursa Efek	<p>Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal dan Peraturan OJK No. 9/2017 yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.</p>
Bunga Obligasi	<p>Berarti bunga Obligasi dari masing-masing Seri Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi, kecuali Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan.</p>
CGIF	<p>Berarti Credit Guarantee and Investment Facility, Lembaga Dana Perwalian (<i>Trust Fund</i>) didirikan oleh Asian Development Bank dengan kantor pusat di Manila, Filipina.</p>

Daftar Pemegang Rekening	<p>Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Obligasi oleh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI yang memuat antara lain: nama, jumlah kepemilikan Obligasi, status pajak dan kewarganegaraan Pemegang Obligasi berdasarkan data-data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.</p>
Denda	<p>Berarti sejumlah dana yang wajib dibayar akibat adanya keterlambatan kewajiban pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Pokok Obligasi yaitu sebesar 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi masing-masing Seri Obligasi dari jumlah dana yang terlambat dibayar yang dihitung secara harian, sejak hari keterlambatan sampai dengan dibayar lunas suatu kewajiban yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari.</p>
Dokumen Emisi	<p>Berarti Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Obligasi, Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, Pengakuan Utang Obligasi, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi, Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI, Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek, Prospektus, Prospektus Awal dan Prospektus Ringkas, Perjanjian Penanggungan, beserta semua perubahan-pubahannya, penambahan-penambahannya dan pembaharuan-pembaharuannya serta dokumen lainnya yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum.</p>
Efek	<p>Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap Derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/ atau diperdagangkan di Pasar Modal.</p>
Efektif	<p>Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan Pasal 74 UUPPSK, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. atas dasar lewatnya waktu yaitu: <ol style="list-style-type: none"> <li>(i). 20 (dua puluh) Hari Kerja sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima Otoritas Jasa Keuangan secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau</li> <li>(ii). 20 (dua puluh) Hari Kerja sejak tanggal perubahan terakhir atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan Perseroan atau yang diminta Otoritas Jasa Keuangan dipenuhi; atau</li> </ol> </li> <li>b. atas dasar pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.</li> </ol>
Emisi	<p>Berarti tindakan menerbitkan Obligasi oleh Perseroan yang selanjutnya ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.</p>
<i>Force Majeure</i>	<p>Berarti suatu kejadian di luar kemampuan wajar salah satu pihak sehingga pihak yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan yang dalam Perjanjian Perwaliamanatan secara limitatif dimaksudkan sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terjadi banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang, atau huru-hara di Indonesia yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap Obligasi;</li> <li>- terjadi kegagalan dalam sistem administrasi dan transaksi Obligasi di KSEI.</li> </ul>
GCG	<p>Berarti <i>Good Corporate Governance</i> atau Penerapan Tata Kelola Perusahaan.</p>

Hari Bursa	Berarti hari-hari dimana Bursa Efek melakukan kegiatan transaksi perdagangan efek menurut peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
Hari Kalender	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
Hari Kerja	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia bukan sebagai Hari Kerja biasa.
Jumlah Terutang	Berarti seluruh jumlah uang yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Emisi termasuk tetapi tidak terbatas Pokok Obligasi, Bunga Obligasi serta denda (jika ada) yang terutang dari waktu ke waktu sebagaimana dinyatakan dalam Pengakuan Utang.
Jumlah Yang Dijamin	<p>(i) setiap jumlah pokok dan tiap bunga terjadwal yang lewat jatuh tempo dan belum dibayar (baik secara keseluruhan ataupun sebagian) oleh Emiten berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi;</p> <p>(ii) setiap bunga yang masih harus dibayar atas jumlah pokok yang, dalam setiap kasus, telah jatuh tempo dan belum dibayar berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi;</p> <p>(iii) Pengeluaran Wali Amanat.</p> <p>Untuk menghindari keraguan, Jumlah Yang Dijamin tidak dan tidak akan termasuk:</p> <p>(i) denda apapun yang dibayarkan oleh Perseroan (termasuk setiap Denda), peningkatan biaya, ganti rugi terkait pajak, bunga gagal bayar, biaya atau jumlah lain selain pokok dan Bunga Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi; dan</p> <p>jumlah pokok terjadwal atau Bunga terjadwal yang harus dibayar atau dapat dibayar berdasarkan atau sehubungan dengan setiap Obligasi yang dimiliki oleh Pihak Terkait Perseroan dari Perseroan</p>
Konfirmasi Tertulis	Berarti Konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo Obligasi dalam Rekening Efek yang diterbitkan oleh KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani Pemegang Obligasi dan konfirmasi tersebut menjadi dasar bagi Pemegang Obligasi untuk mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi dan hak-hak lain yang berkaitan dengan Obligasi.
Konfirmasi Tertulis Untuk RUPO (KTUR)	Berarti surat konfirmasi kepemilikan Obligasi yang diterbitkan oleh KSEI kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening, khusus untuk keperluan menghadiri RUPO atau meminta diselenggarakannya RUPO, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan KSEI.
Konsultan Hukum	Berarti konsultan hukum yang terdaftar di OJK.
KSEI	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menjalankan kegiatan sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal, yang dalam Emisi bertugas sebagai Agen Pembayaran dan mengadministrasikan Obligasi berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI.

Kustodian	<p>Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Obligasi dan harta yang berkaitan dengan Obligasi serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pasar Modal, yang meliputi KSEI, Perusahaan Efek dan Bank Kustodian.</p>
Langkah Percepatan	<p>berarti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) langkah apa pun untuk menyatakan setiap Obligasi akan atau menjadi segera jatuh tempo dan terutang, atau terutang atas dasar percepatan berdasarkan Dokumen Obligasi (sebagaimana -didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan);</li> <li>(b) langkah pelaksanaan atau tindakan serupa sehubungan dengan kepentingan jaminan apa pun (apabila ada) sehubungan dengan Obligasi.</li> <li>(c) membebaskan, menahan, mengikatkan atau melakukan proses kreditur serupa untuk pemulihan uang terhadap Perseroan atau aset-asetnya berdasarkan atau sehubungan dengan Dokumen Obligasi (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan);</li> <li>(d) memulai atau secara sukarela ikut serta dalam proses hukum atau arbitrase sehubungan dengan kewajiban Perseroan berdasarkan Dokumen Obligasi (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan);</li> <li>(e) melaksanakan setiap hak perjumpaan utang, penggabungan rekening atau hak serupa lainnya sehubungan dengan kewajiban Perseroan berdasarkan Dokumen Obligasi (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan); atau</li> <li>(f) menjalankan setiap perintah, mengeluarkan resolusi apapun, atau memulai atau bergabung (atau mengajukan klaim dalam) setiap proses hukum terkait dengan proses kepailitan bagi Perseroan (kecuali untuk tujuan pendaftaran atau pengajuan klaim dari Wali Amanat dan/atau Pemegang Obligasi dan proses selanjutnya sebagai kreditor Perseroan dalam konteks kebangkrutan, rehabilitasi, reorganisasi, likuidasi, pembubaran, atau prosedur sejenis yang dimulai oleh pihak selain dari Wali Amanat dan/atau Pemegang Obligasi melawan Perseroan).</li> </ul>
Manajer Penjatahan	<p>Berarti pihak yang bertanggung jawab atas penjatahan Obligasi menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan No.IX.A.7 dalam Penawaran Umum Obligasi adalah PT Mandiri Sekuritas.</p>
Masyarakat	<p>Berarti perorangan maupun badan hukum, baik Warga Negara Indonesia/Badan Indonesia maupun Warga Negara Asing/Badan Asing dan Badan Hukum Indonesia maupun Badan Hukum Asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia.</p>
Menkumham	<p>Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.</p>
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	<p>Berarti lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang mengenai Otoritas Jasa Keuangan.</p>
Pemegang Obligasi	<p>Berarti masyarakat yang memiliki manfaat atas sebagian atau seluruh Obligasi yang disimpan dan diadministrasikan dalam: (i) Rekening Efek pada KSEI; atau (ii) Rekening Efek pada KSEI melalui Pemegang Rekening.</p>
Pemegang Rekening	<p>Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal.</p>



Pemeringkat	Berarti PT Pemeringkat Efek Indonesia atau perusahaan pemeringkat lain yang terdaftar di OJK dan disetujui sebagai penggantinya oleh Wali Amanat.
Pemerintah	Berarti Pemerintah Republik Indonesia.
Penanggung	Berarti CGIF sebagai Penanggung Obligasi Perseroan.
Penanggungan	Berarti penanggungan yang diberikan CGIF untuk menjamin pembayaran Jumlah Yang Dijamin (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan).
Penawaran Umum	Berarti kegiatan penawaran Obligasi yang merupakan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Obligasi kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya, dan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
Pengakuan Utang	Berarti Akta Pengakuan Utang Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 32 tanggal 6 September 2023 sebagaimana diubah melalui Adendum I dan Pernyataan Kembali Pengakuan Utang Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 216 tanggal 27 November 2023, seluruhnya dibuat dihadapan Rosida Radjagukguk Siregar SH. M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
Penitipan Kolektif	Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Obligasi	Berarti pihak yang membuat perjanjian dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum ini bagi kepentingan Perseroan, yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, yang dalam hal ini adalah PT CIMB Niaga Sekuritas dan PT Mandiri Sekuritas, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi	Berarti pihak yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum sesuai dengan peraturan Pasar Modal, yang dalam hal ini adalah PT CIMB Niaga Sekuritas dan PT Mandiri Sekuritas, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
Perseroan	Berarti PT Adhi Commuter Properti Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Selatan, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
Peraturan OJK No. 7/2017	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk tanggal 14 Maret 2017, yang diundangkan pada tanggal 14 Maret 2017.
Peraturan OJK No. 9/2017	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.9/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Utang tanggal 14 Maret 2017, yang diundangkan pada tanggal 14 Maret 2017.
Peraturan OJK No. 19/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.19/POJK.04/2020 tentang Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Sebagai Wali Amanat tanggal 22 April 2020, yang diundangkan pada tanggal 23 April 2020.
Peraturan OJK No. 20/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwalianamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk tanggal 22 April 2020, yang di undangkan pada tanggal 23 April 2020.

Peraturan OJK No. 23/2017	Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017, tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Peraturan OJK No. 30/2015	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015, yang diundangkan pada tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
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. 49/2020	Berarti Peraturan OJK No. 49/POJK.04/2020 tanggal 3 Desember 2020 tentang Pemingkatan Efek Bersifat Utang Dan/Atau Sukuk.
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 No.Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan Dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum.
Peristiwa Gagal Bayar	berarti [gagal bayar (tanpa mempertimbangkan masa tenggang yang berlaku apapun, apabila ada) dari setiap Jumlah Yang Dijamin oleh Emiten sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari Syarat dan Ketentuan Obligasi.
Peristiwa Kelalaian	berarti kondisi atau kondisi-kondisi, peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang dinyatakan dalam Pasal 9 Perjanjian Perwalianamanatan.
Perjanjian Agen Pembayaran	Berarti perjanjian yang dibuat antara Perseroan dan KSEI, yaitu Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 33 Tanggal 6 September, yang dibuat dihadapan Rosida Radjaguguk Siregar SH. M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
Perjanjian Penanggungan	Berarti berarti Perjanjian Penanggungan tanggal 27 November 2023 yang ditandatangani oleh CGIF dan Wali Amanat, di mana CGIF akan bertindak sebagai Penanggung Obligasi.
Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI	Berarti perjanjian yang dibuat antara Perseroan dan KSEI sebagaimana dimuat dalam Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Utang di KSEI No. SP-089/OBL/KSEI/0823 tanggal 6 September 2023, yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.
Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi	Berarti Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 34 tanggal 6 September 2023, sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 24 tanggal 3 Oktober 2023, Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 95 tanggal 13 November 2023 dan Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 218 tanggal 27 November 2023 yang seluruhnya dibuat dihadapan Rosida Radjaguguk Siregar SH. M.Kn., Notaris di Jakarta berikut perubahan - perubahannya dan/atau

penambahan -penambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan di kemudian hari.

Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Utang	Berarti Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Utang yang dikeluarkan oleh PT Bursa Efek Indonesia dengan Nomor: S-09914/BEI.PP3/11-2023 tanggal 10 November 2023.
Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi	Berarti Perjanjian Perwalianamanatan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 31 tanggal 6 September 2023 sebagaimana diubah melalui Adendum I Perjanjian Perwalianamanatan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 23 tanggal 3 Oktober 2023, Adendum II Perjanjian Perwalianamanatan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 94 tanggal 13 November 2023 dan Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwalianamanatan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 217 tanggal 27 November 2023 yang seluruhnya dibuat dihadapan Rosida Radjagukguk Siregar SH. M.Kn., Notaris di Jakarta berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan di kemudian hari.
Pernyataan Pendaftaran	Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 19 Undang-Undang Pasar Modal, dengan memperhatikan Peraturan OJK No.7/2017, Peraturan No.IX.A.1 Tentang Ketentuan Umum Pengajuan Pernyataan Pendaftaran.
Perusahaan Anak	Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan, yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa, berkedudukan di Kota Bogor, dan/atau perusahaan lain sesuai dengan pernyataan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.
Perusahaan Induk	berarti, dalam kaitan dengan suatu perusahaan atau korporasi, perusahaan atau korporasi lain yang sehubungan dengan mana ia merupakan suatu anak perusahaan, dalam hal ini adalah PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
Pihak Terkait	berarti, dalam kaitan dengan seseorang, suatu anak perusahaan atau Perusahaan Induk dari orang tersebut atau suatu anak perusahaan dari Perusahaan Induk tersebut.
Pihak Terkait Perseroan	berarti (i) Perseroan dalam hal ini adalah PT Adhi Commuter Properti Tbk dan (ii) Pihak Terkait dari Perseroan.
Piutang Lancar	Berarti Piutang selain Piutang Tidak Lancar.
Piutang Tidak Lancar	Berarti Piutang yang telah jatuh tempo atau salah satu angsurannya tidak dilunasi dalam waktu lebih dari 90 (sembilan puluh) Hari Kalender sejak tanggal jatuh tempo.
Pokok Obligasi	<p>Berarti Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 dalam jumlah pokok sebesar Rp499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri yang dijamin dengan Kesanggupan Penuh (<i>full commitment</i>) yang terdiri dari:</p> <p>Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp15.700.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan</p> <p>Seri B: Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,- (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta</p>

Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun, berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

Jumlah Pokok Obligasi tersebut dapat berkurang sehubungan pelunasan Pokok Obligasi sesuai dengan Seri Obligasi dan/atau pelaksanaan pembelian kembali sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan.

Prospektus	Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 dengan tujuan agar Masyarakat membeli Obligasi, yang wajib disusun sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan di sektor Pasar Modal termasuk Peraturan OJK No. 9/2017.
Rekening Efek	Berarti rekening yang memuat catatan posisi Obligasi dan/atau dana milik Pemegang Obligasi yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani dengan Pemegang Obligasi.
RUPO	Berarti Rapat Umum Pemegang Obligasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Perwaliamanatan.
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan UUCK dan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Satuan Pemindahbukuan	Berarti satuan jumlah Obligasi yang dapat dipindahbukukan dari satu rekening efek ke rekening efek lainnya di KSEI, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yaitu senilai Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya.
Satuan Perdagangan	Berarti satuan jumlah Obligasi yang diperdagangkan, yaitu senilai Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan kelipatannya.
Sertifikat Jumbo Obligasi	Berarti bukti penerbitan Obligasi yang disimpan dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama atau tercatat atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening yang terdiri dari Obligasi Seri A dan Obligasi Seri B.
Tanggal Distribusi	Berarti tanggal penyerahan Sertifikat Jumbo Obligasi hasil Penawaran Umum kepada KSEI yang merupakan Tanggal Distribusi Obligasi yang dilakukan secara elektronik paling lambat 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah Tanggal Penjatahan kepada Pemegang Obligasi, yang kepastian tanggalnya akan ditentukan dalam perubahan Perjanjian Perwaliamanatan.
Tanggal Efektif	Berarti tanggal dimana Pernyataan Pendaftaran dalam rangka penawaran umum yang diserahkan Perseroan kepada OJK telah menjadi Efektif.
Tanggal Emisi	Berarti tanggal dibukukannya Obligasi ke dalam Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi di KSEI berdasarkan penyerahan Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterima KSEI dari Perseroan yang juga merupakan tanggal pembayaran hasil Emisi Obligasi dari Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi kepada Perseroan, yang kepastian tanggalnya akan ditentukan dalam perubahan Perjanjian Perwaliamanatan.
Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi	Berarti tanggal dimana jumlah Pokok Obligasi masing-masing Seri Obligasi menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar kepada Pemegang Obligasi sebagaimana ditetapkan dalam Daftar Pemegang Rekening, melalui Agen Pembayaran, yang kepastian tanggalnya akan ditentukan dalam perubahan Perjanjian

	Perwalianamanatan, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwalianamanatan.
Tanggal Pembayaran	Berarti tanggal pembayaran Obligasi yang telah disetor oleh Penjamin Emisi Obligasi melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Obligasi.
Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi	Berarti tanggal-tanggal saat Bunga Obligasi masing-masing Seri Obligasi menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar kepada Pemegang Obligasi yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Rekening melalui Agen Pembayaran dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwalianamanatan.
Tanggal Penjatahan	Berarti tanggal dilakukannya penjatahan Obligasi, yaitu tanggal 28 November.
UUCK	Berarti Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
Undang-undang Pasar Modal atau "UUPM"	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan UUPPSK dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
"UUPPSK"	Berarti Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4 tahun 2023, Tambahan No. 6845.
Wali Amanat	Berarti pihak yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal yang dalam hal ini adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, yang telah memperoleh Surat Tanda Terdaftar sebagai Wali Amanat tertanggal 04-01-2016, Nomor: 1/PM.2/STTD-WA/2016 yang dikeluarkan oleh Deputi Komisioner Pengawas Pasar Modal II OJK.

## RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan berdasarkan laporan keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

## 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.

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

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah:

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/konominium hotel (apartel/kondotel).
    - 4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)  
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
    - 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)  
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

- 6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (68200) mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
  - 7) Berusaha di bidang Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215) mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti Gedung parkir, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
  - 8) Berusaha di bidang Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495) mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan Pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan; Pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatikal; pembimbingan kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, Pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.
- b. Kegiatan Usaha Penunjang, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan mencakup:  
Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) huruf a Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki seperti:
- 1) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122) mencakup pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data (database) besar dari alamat dan isi internet dalam format yang mudah dicari; pengoperasian situs web yang bertindak sebagai portal ke internet, seperti situs media yang menyediakan isi yang diperbarui secara berkala, baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan tujuan komersial; pengoperasian platform digital dan/atau situs/portal web yang melakukan transaksi elektronik berupa kegiatan usaha fasilitasi dan/atau mediasi pemindahan kepemilikan barang dan/atau jasa dan/atau layanan lainnya melalui internet dan/atau perangkat elektronik dan/atau cara sistem elektronik lainnya yang dilakukan dengan tujuan komersial (profit) yang mencakup aktivitas baik salah satu, sebagian ataupun keseluruhan transaksi elektronik, yaitu pemesanan, pembayaran, pengiriman atas kegiatan tersebut. Termasuk dalam kelompok ini adalah situs/portal web dan/atau platform digital yang bertujuan komersial (profit) merupakan aplikasi yang digunakan untuk fasilitasi dan/atau mediasi layanan-layanan transaksi elektronik, seperti pengumpul pedagang (marketplace), digital advertising, dan on demand online services. Kelompok ini tidak mencakup financial technology (Fintech). Fintech Peer to Peer (P2P) Lending (6495) dan Fintech jasa pembayaran (6641).
  - 2) Jasa Penyelenggara Event Khusus (*Special Event*) (82302) mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan event khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun event khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan event khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, event olahraga, event musik, event budaya, event personal dan acara sejenisnya.

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

#### **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*.

## STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Pada saat prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Laporan Kepemilikan Efek yang Mencapai 5% atau lebih dari Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh dari Perseroan per tanggal 31 Oktober 2023 yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom pada tanggal 3 November 2023 selaku Biro Administrasi Efek Perseroan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

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

## 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 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01094/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/XI/2023 tertanggal 1 November 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasi dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa 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 XVII mengenai Laporan Keuangan Perseroan.

## Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Jumlah Aset Lancar	3.385.407.266.575	3.437.620.593.864	3.635.321.504.731	
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.855.216.151.363	2.883.403.887.014	2.343.352.433.406	
<b>Jumlah Aset</b>	<b>6.240.623.417.938</b>	<b>6.321.024.480.878</b>	<b>5.978.673.938.137</b>	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.189.511.215.109	3.579.040.895.194	3.519.129.820.480	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	575.691.137.261	283.986.140.506	359.348.671.153	
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>3.765.202.352.370</b>	<b>3.863.027.035.700</b>	<b>3.878.478.491.633</b>	
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>2.475.421.065.568</b>	<b>2.457.997.445.178</b>	<b>2.100.195.446.504</b>	
<b>Jumlah Liabilitas Dan Ekuitas</b>	<b>6.240.623.417.938</b>	<b>6.321.024.480.878</b>	<b>5.978.673.938.137</b>	

## Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan Usaha	188.090.220.301	249.395.346.383	592.687.713.783	563.688.066.425
Laba kotor	48.637.833.779	52.522.115.055	153.228.955.379	146.807.614.860
Laba Sebelum Pajak	17.559.165.088	18.276.880.211	105.019.861.668	130.363.628.274
Jumlah laba komprehensif periode / tahun berjalan	17.423.620.390	18.276.880.211	105.019.195.202	130.360.626.634
Laba per Saham Dasar	0,78	0,82	4,73	6,52



**Rasio-Rasio**

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

**RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN ATAS FASILITAS KREDIT YANG DIPEROLEH PERSEROAN**

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

**Catatan:**

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

- PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 ("Obligasi I") dan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 Seri A ("Obligasi II") telah mengirimkan surat Nomor 1170/TRE-KWA/2023 tertanggal 3 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelanggaran Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Keuangan pada Laporan Keuangan Tahunan Periode 31 Desember 2022 (Audited) yang secara ringkas berisi informasi berikut:

1) Perseroan telah melanggar ketentuan Pasal 6 ayat 6.3 poin (vi) Perjanjian Perwaliamanatan;

- 2) Berdasarkan Pasal 9 ayat 9.2 huruf c Perjanjian Perwaliamanatan, Perseroan memiliki waktu untuk memperbaiki keadaan atau kejadian di atas paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah diterima teguran tertulis dari Wali Amanat.

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

Keterangan lebih detail atas mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

## KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK DAN PERUSAHAAN ASOSIASI

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

No.	Nama Entitas Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan (%)	Tanggal Penyertaan/ Tanggal Perjanjian	Domisili	Persentase Kontribusi Pendapatan per 31 Mei 2023
<b>Kepemilikan Langsung</b>						
1.	PT Mega Graha Citra Perkasa	Properti	99,99%	25 Oktober 2019	Jakarta	-*
<b>Kepemilikan Tidak Langsung</b>						
1.	KSO ACP UJP Project Urban Signature	Properti	50,00%	23 Desember 2016	Jakarta	-*
2.	KSO ACP UJP Project Gateway Park	Properti	50,00%	7 Juni 2017	Bekasi	12,02%

\*) Catatan: PT Mega Graha Citra Perkasa dan KSO ACP UJP Project Urban Signature sampai dengan 31 Mei 2023 belum memiliki kontribusi pendapatan terhadap Perseroan dikarenakan per 31 Mei 2023 proyek dari PT Mega Graha Citra Perkasa dan KSO ACP UJP Project Urban Signature masih dalam tahap pembangunan dan belum ada unit yang diserahkan, sehingga belum membukukan pendapatan.

## STRATEGI USAHA

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

- Lokasi strategis** menjadi kekuatan sekaligus keunggulan produk yang dimiliki perseroan. Perseroan memiliki lokasi pengembangan yang terletak pada simpul transportasi seperti Stasiun LRT, KRL, ataupun kedekatan aksesnya dengan pintu toll. Kekuatan ini, berupa lokasi, tidak bisa diduplikasi oleh kompetitor lainnya. Selain itu, rencana beroperasinya LRT akan menaikkan minat 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, kemudian terdapat uji coba keseluruhan segmen sehingga diprediksikan LRT Jabodebek segera beroperasi secara komersial sehingga lebih meningkatkan penjualan dari produk Perseroan.
- 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 penguat brand sebagai perusahaan yang memberikan produk hunian terintegrasi tidak hanya dari sisi transportasi akan tetapi pada sisi pelayanan menyeluruh kepada kebutuhan penghuninya.

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 dan 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. Perseroan sendiri telah melakukan kerjasama dengan beberapa perusahaan lokal (Urban Jakarta Propertindo, Adhi Persada Properti) maupun BUMN non properti (KAI). Namun kedepannya, Perseroan sedang membangun kerjasama dengan para mitra internasional yang tertarik menginvestasikan dananya pada lahan lahan strategis Perseroan. 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.
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 kustoemer 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, ADCP mengimplementasikan sistem digitalisasi yang dikenal dengan *Enterprise Resource Planning* (ERP). Pengadopsian sistem ini semakin relevan bagi perusahaan disaat kondisi pandemik 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 hariannya. Kondisi ini berdampak pada preferensi mereka terhadap properti yang akan mengarah sejalan kebiasaan mereka tersebut.

## PROSPEK USAHA

Faktor penting yang menjaga lansekap pasar properti 2022 tetap baik adalah adanya stimulus dari pemerintah, di antaranya adalah pelonggaran uang muka kredit pemilikan properti hingga nol persen serta Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) hingga sebesar 50 persen. Kedua kebijakan tersebut akan berakhir pada akhir September 2022.

Keinginan pelaku industri properti agar stimulus tersebut dipertahankan mendapat respon positif dari Pemerintah. Bank Indonesia menyatakan akan memperpanjang kelonggaran uang muka hingga 31 Desember 2023.

Kebijakan atau stimulus untuk sektor properti ini sejalan dengan Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2023. Selain itu Pemerintah juga terus menggenjot proyek infrastruktur nasional meliputi berbagai aspek, seperti hunian, sistem penyediaan air minum, bendungan, jembatan, jalan, jalan tol hingga transportasi massal seperti LRT dan Kereta Cepat.

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) menargetkan penambahan 16 ruas jalan tol pada 2022. Ruas jalan tol tersebut berada di Jawa dan Sumatera. BPJT juga mengejar pengerjaan sejumlah ruas tol di Jabodetabek, termasuk penyelesaian ruas tol yang menjadi bagian dari JORR 2.

Ruas jalan tol tersebut adalah Serpong-Cinere Seksi 2 (3,6 Km), Cinere-Jagorawi Seksi 3 (5,5 Km), Bekasi-Kampung Melayu Seksi 1A, 2A, dan 2A-Ujung (6,6 Km), Serpong-Balaraja Seksi 1A (5,2 Km), Ciawi-Sukabumi Seksi 2 (11,9 Km), Cibitung-Cilincing Seksi 4 (7,52 Km), dan Cimanggis-Cibitung Seksi 2 (3,5 Km).

Tahapan *testing and commisioning* LRT Jabodebek juga terus dikejar untuk semua koridor, baik Cibubur-Cawang, Cawang-Bekasi Timur, dan Cawang-Dukuh Atas, LRT Jabodebek tersebut ditargetkan dapat beroperasi secara komersial pada tahun ini. Selain itu Kereta Cepat Jakarta-Bandung juga dalam tahap penyelesaian. Kedua moda transportasi massal tersebut juga mempunyai simpul integrasi di Kawasan Halim. Operasional transportasi massal tersebut diperkirakan akan mendorong minat terhadap hunian di sekitar simpul public transport tersebut, Transit Oriented Development (TOD).

Paralel dengan pengerjaan tol di Jabodetabek, harga properti di sejumlah wilayah seperti di Jabodetabek mengalami kenaikan yang pesat. Kabupaten Tangerang mengalami kenaikan sebesar 28% (YoY) pada kuartal ketiga 2022, sementara Depok dan Bogor mengalami kenaikan sebesar 10% (YoY) pada kuartal yang sama.

Selain concern terhadap kemudahan akses transportasi, berdasarkan hasil survey Rumah.com by PropertyGuru Indonesia, hampir seluruh responden *Consumer Sentiment Survey* setuju bahwa fitur ramah lingkungan pada hunian sangat penting. Sebanyak 4 dari 5 orang bersedia membayar lebih tinggi untuk rumah yang dilengkapi fitur ramah lingkungan.

Bagi konsumen, fitur ramah lingkungan yang sekaligus dapat membantu mengurangi penguraan energi listrik menjadi daya tarik utama. Misalnya, penerapan jendela berukuran besar dan sistem ventilasi silang yang dapat mengurangi penggunaan lampu pada siang hari dan juga penyejuk ruangan. Konsumen menginginkan kompleks hunian yang juga terdapat fasilitas umum dalam jarak dekat serta akses menuju sarana transportasi umum, sehingga mereka dapat mengaksesnya hanya dengan berjalan kaki atau sepeda.

Trend konsumen tersebut dinilai positif khususnya bagi pengembang properti yang mempunyai keunggulan dari konsep *Transit Oriented Development* (TOD). Perseroan melihat kecenderungan tersebut dapat mendorong minat dan daya tarik konsumen terhadap hunian dengan konsep TOD.

Keterangan lebih detail mengenai Prospek Usaha dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

## **FAKTOR RISIKO**

### **1. 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.

### **2. Risiko Usaha Yang Berkaitan Dengan Perseroan**

Sebagaimana halnya dengan bidang-bidang usaha lainnya, bidang usaha yang dilakukan Perseroan juga tidak terlepas dari risiko yang disebabkan oleh berbagai faktor yang dapat mempengaruhi secara negatif kegiatan usaha Perseroan. Di bawah ini adalah risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan yang perlu dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum mengambil keputusan untuk melakukan investasi pada Perseroan. Risiko-risiko berikut telah diurutkan berdasarkan risiko yang memiliki bobot tertinggi sampai terendah, yaitu:

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

### **3. Risiko Umum Yang Berkaitan Dengan Perseroan**

1. Risiko kebijakan pemerintah;
2. Risiko Gugatan Hukum;
3. Risiko Kepatuhan;
4. Risiko Perekonomian Secara Makro atau Global;
5. Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional sehubungan dengan Perdagangan Internasional akibat COVID-19;

#### 4. Risiko Investasi Yang Berkaitan Dengan Obligasi

Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

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

Keterangan lebih detail atas risiko-risiko ini dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

#### PENAWARAN UMUM

Nama Obligasi	: Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023.
Jumlah Pokok Obligasi	: Sebesar Rp499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri yang dijamin dengan Kesanggupan Penuh ( <i>full commitment</i> ) yang terdiri dari:  Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp15.700.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun, berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan  Seri B: Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,- (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun, berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.
Jangka Waktu Obligasi	: Seri A: 3 (tiga) tahun Seri B: 5 (lima) tahun
Tingkat Bunga Obligasi	: Seri A: 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun Seri B: 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun
Harga Penawaran	: 100% dari nilai Pokok Obligasi
Satuan Pemindahbukuan	: Rp1,- (satu Rupiah) atau kelipatannya
Satuan Perdagangan	: Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya
Pembayaran Kupon Bunga	: Triwulanan
Penanggung	: CGIF
Jumlah yang Dijamin	: (i) setiap jumlah pokok dan tiap bunga terjadwal yang lewat jatuh tempo dan belum dibayar (baik secara keseluruhan ataupun sebagian) oleh Emiten berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi; (ii) setiap bunga yang masih harus dibayar atas jumlah pokok yang, dalam setiap kasus, telah jatuh tempo dan belum dibayar berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi; (iii) Pengeluaran Wali Amanat.

Untuk menghindari keraguan, Jumlah Yang Dijamin tidak dan tidak akan termasuk:

- (i) denda apapun yang dibayarkan oleh Perseroan (termasuk setiap Denda), peningkatan biaya, ganti rugi terkait pajak, bunga gagal bayar, biaya atau jumlah lain selain pokok dan Bunga Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi; dan
- (ii) jumlah pokok terjadwal atau Bunga terjadwal yang harus dibayar atau dapat dibayar berdasarkan atau sehubungan dengan setiap Obligasi yang dimiliki oleh Pihak Terkait Perseroan dari Perseroan.

Sifat Penanggungan : Tidak bersyarat (*unconditional*) dan tidak dapat ditarik kembali (*irrevocable*) sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penanggungan.

Penanggungan : Jaminan pembayaran atas kewajiban pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi terutang (tidak termasuk Denda, jika ada) untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Wali Amanat, sebagaimana dibuktikan dengan, dan tercantum dalam Perjanjian Penanggungan.

Jaminan : Obligasi ini dijamin dengan penanggungan dari dari Credit Guarantee And Investment Facility, Lembaga Dana Perwalian (*Trust Fund*) dari Asian Development Bank (“CGIF”) dengan jumlah penanggungan sebesar seluruh kewajiban pembayaran bunga obligasi terutang dan pokok obligasi (tidak termasuk denda) serta pengeluaran Wali Amanat berdasarkan berdasarkan Perjanjian Penanggungan yang telah ditandatangani antara CGIF dan Wali Amanat setelah Penawaran Awal.

Pembelian Kembali (*Buyback*) : 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan, Perseroan dapat melakukan pembelian kembali (*buyback*) untuk sebagian atau seluruh Obligasi sebelum Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi. Perseroan mempunyai hak untuk melakukan pembelian kembali tersebut sebagai bentuk pelunasan Obligasi atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwalianamanatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dana Pelunasan Obligasi (*Sinking Fund*) : Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana pelunasan Obligasi ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Emisi Obligasi sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana hasil Emisi Obligasi.

Peringkat Obligasi : <sup>id</sup>AAA<sub>cg</sub> (*Triple A, Corporate Guarantee*) dari Pemeringkat Efek Indonesia

Peringkat ini berlaku dengan syarat dokumentasi legal atas penjaminan tersebut telah difinalisasi.

Wali Amanat : PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Penjelasan lebih lengkap mengenai Penawaran Umum Obligasi dapat dilihat pada Bab I dalam Prospektus ini.

## PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI

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

- Rp229.923.200.000,- (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran seluruh pokok pinjaman Perseroan, dan
- Sisanya akan digunakan untuk Perseroan untuk pengembangan kawasan LRT City Tebet dan LRT City Cibubur yang sedang dikembangkan oleh Perseroan.

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

Informasi selengkapnya mengenai penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini tentang Penggunaan Dana Yang Diperoleh Dari Hasil Penawaran Umum Obligasi.

## KETERANGAN TENTANG EFEK BERSIFAT UTANG YANG BELUM DILUNASI HINGGA PROSPEKTUS DITERBITKAN

### Obligasi Rupiah

<b>Nama Efek</b>	<b>Seri</b>	<b>Tanggal Penerbitan</b>	<b>Total Emisi</b>	<b>Jangka Waktu</b>	<b>Jatuh Tempo</b>	<b>Jumlah Terutang</b>
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021	B	20 Mei 2021	Rp9 miliar	3 tahun	20 Mei 2024	Rp9 miliar
Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022	B	24 Mei 2022	Rp102 miliar	3 tahun	24 Mei 2025	Rp102 miliar
<b>TOTAL</b>						<b>Rp 111 miliar</b>

Halaman ini sengaja dikosongkan



## I. PENAWARAN UMUM



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK**

**Kegiatan Usaha Utama**

Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa,  
dan di bidang Hotel Bintang

**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: [adcp@adcp.co.id](mailto:adcp@adcp.co.id)  
Website: [www.adcp.id](http://www.adcp.id)

**PENAWARAN UMUM OBLIGASI III ADHI COMMUTER PROPERTI TAHUN 2023  
DENGAN JUMLAH POKOK SEBESAR Rp499.900.000.000,  
(EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN MILIAR SEMBILAN RATUS JUTA RUPIAH)**

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang akan diterbitkan oleh Perseroan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"), sebagai bukti utang kepada Pemegang Obligasi. Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari nilai Pokok Obligasi dan terdiri dari 2 (dua) Seri:

- Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar sebesar Rp15.700.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan
- Seri B: Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,- (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun yang berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

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

Obligasi ini akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Dalam rangka penerbitan Obligasi ini, Perseroan telah memperoleh hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang dari Pefindo sebagai berikut:

*idAAA<sub>cg</sub> (Triple A, Corporate Guarantee)*

Peringkat Ini Berlaku Dengan Syarat Dokumentasi Legal Atas Penjaminan Tersebut Telah Difinalisasi.

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

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO FLUKTUASI PASAR.**

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

## 1. KETERANGAN TENTANG OBLIGASI YANG DITERBITKAN

### 1.1. NAMA OBLIGASI

Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023.

### 1.2. JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diterbitkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Yang menjadi bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang tidak dapat dialihkan atau diperdagangkan.

### 1.3. HARGA PENAWARAN

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

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

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

Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp15.700.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan

Seri B: Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,- (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun, yang berjangka waktu 5 (lima) Tahun sejak Tanggal Emisi.

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

### 1.5. JADWAL PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

Bunga Ke-	Seri A	Seri B
1	8 Maret 2024	8 Maret 2024
2	8 Juni 2024	8 Juni 2024
3	8 September 2024	8 September 2024
4	8 Desember 2024	8 Desember 2024
5	8 Maret 2025	8 Maret 2025
6	8 Juni 2025	8 Juni 2025
7	8 September 2025	8 September 2025
8	8 Desember 2025	8 Desember 2025
9	8 Maret 2026	8 Maret 2026
10	8 Juni 2026	8 Juni 2026
11	8 September 2026	8 September 2026
12	8 Desember 2026	8 Desember 2026
13		8 Maret 2027
14		8 Juni 2027
15		8 September 2027
16		8 Desember 2027
17		8 Maret 2028

Bunga Ke-	Seri A	Seri B
18		8 Juni 2028
19		8 September 2028
20		8 Desember 2028

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

## 1.6. PERHITUNGAN BUNGA OBLIGASI

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

## 1.7. TATA CARA PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku;

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

## 1.8. TATA CARA PEMBAYARAN POKOK OBLIGASI

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

## 1.9. PENANGGUNGAN

Bahwa untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi ini, atas permohonan Perseroan, Credit Guarantee and Investment Facility, lembaga dana perwaliamanatan (*trust fund*) Asian Development Bank (CGIF) telah menyetujui untuk bertindak sebagai penanggung (*guarantor*) Obligasi dan bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Penanggungan pada tanggal 27 November 2023 dengan Wali Amanat berdasarkan Syarat-syarat Obligasi dengan memperhatikan syarat-syarat dalam Perjanjian Penanggungan.

Penanggung dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPPSK.

Ketentuan Penanggungan sebagaimana disebutkan di bawah ini berlaku:

- i. Untuk menjamin kewajiban pembayaran dari Pokok dan/atau Bunga Obligasi yang terutang dan wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, CGIF akan memberikan Penanggungan kepada Pemegang Obligasi, dengan ketentuan:
  - a. Penanggungan adalah jaminan pembayaran atas kewajiban pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi terutang (tidak termasuk Denda, jika ada) untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Wali Amanat, sebagaimana dibuktikan dengan, dan tercantum dalam Perjanjian Penanggungan.
  - b. Nilai Penanggungan:
    - sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah berikut: (“**Jumlah Yang Dijamin**”).
    - (i). setiap jumlah pokok dan tiap bunga terjadwal yang lewat jatuh tempo dan belum dibayar (baik secara keseluruhan ataupun sebagian) oleh Perseroan berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi;
    - (ii). setiap bunga yang masih harus dibayar atas jumlah pokok yang, dalam setiap kasus, telah jatuh tempo dan belum dibayar berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi;
    - (iii). Pengeluaran Wali Amanat.

Untuk menghindari keraguan, Jumlah Yang Dijamin tidak dan tidak akan termasuk:

    - (i). denda apapun yang dibayarkan oleh Emiten (termasuk setiap Denda), peningkatan biaya, ganti rugi terkait pajak, bunga gagal bayar, biaya atau jumlah lain selain pokok dan Bunga Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi; dan
  - c. jumlah pokok terjadwal atau Bunga terjadwal yang harus dibayar atau dapat dibayar berdasarkan atau sehubungan dengan setiap Obligasi yang dimiliki oleh Pihak Terkait Perseroan dari Perseroan . Penanggungan diberikan berdasarkan Perjanjian Penanggungan yang akan ditandatangani oleh CGIF dengan Wali Amanat dengan ketentuan: (i) diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum Inggris, (ii) penandatanganan akan dilaksanakan setelah masa penawaran awal (*bookbuild*) selesai dilaksanakan; dan (iii) biaya imbal jasa kepada CGIF akan dibayarkan oleh Perseroan secara berkala dengan jadwal sebagaimana disetujui oleh CGIF dan Perseroan.
  - d. Hak Pemegang Obligasi adalah pari pasu tanpa hak preferen dan tanpa hak istimewa dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya.
- ii. Sehubungan dengan Penanggungan yang diberikan oleh CGIF maka Wali Amanat berhak dan diberi kuasa (yang kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dengan cara apapun) untuk:
  - a. menandatangani Perjanjian Penanggungan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi atas nama Pemegang Obligasi dan atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan sehubungan dengan pengikatan Penanggungan.
  - b. melaksanakan seluruh hak Pemegang Obligasi atas Penanggungan berdasarkan Perjanjian Penanggungan tersebut dan melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan hak-hak Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Penanggungan tersebut.
- iii. Kuasa-kuasa yang tersebut di atas ini merupakan bagian penting dan merupakan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Perwaliamanatan, yang tanpa kuasa tersebut Perjanjian Perwaliamanatan tidak akan dibuat dan karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814, 1815 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- iv. Dalam hal terjadi pelunasan atas seluruh jumlah Pokok Obligasi baik terjadi pada tanggal pelunasan pokok Obligasi maupun terjadi pelunasan lebih awal, Wali Amanat berkewajiban untuk menerbitkan surat pelepasan jaminan dan seluruh perjanjian penjaminan wajib dilepaskan oleh Wali Amanat selambat lambatnya 7 (tujuh) Hari kerja setelah terjadinya pelunasan Pokok Obligasi tersebut, pada tanggal pelepasan tersebut seluruh jaminan yang diberikan menjadi bebas dari segala bentuk pembebanan.
- v. Dalam hal CGIF sebagai Penanggung melakukan Pembayaran Klaim kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Perjanjian Penanggungan, maka:
  - a. CGIF, berdasarkan subrogasi dan sepanjang tidak bertentangan dengan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan peraturan yang berlaku, akan menggantikan:
    - 1) semua hak, wewenang dan upaya hukum dari Wali Amanat, atas nama Pemegang Obligasi, dan dari Pemegang Obligasi itu sendiri, sehubungan dengan Obligasi dan masing-masing Dokumen Obligasi (dalam setiap kasus, sejauh yang berkaitan dan proporsional dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar), terhadap tiap orang terkait, termasuk (dan sejauh berkaitan dan sebanding dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar itu);

- 2) semua hak istimewa, hak, dan jaminan Pihak Yang Dijamin (jika ada) terhadap Perseroan atau sehubungan dengan Obligasi, Perseroan atau sehubungan dengan Obligasi, dalam tiap kasus sejauh berlaku untuk suatu jumlah yang sama dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar tersebut; dan
  - b. Seluruh hak Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwalianan akan beralih kepada CGIF sehingga CGIF akan menjadi pemegang Obligasi yang baru berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Perwalianan. Perseroan dengan ini mengakui mekanisme subrogasi yang diberikan berdasarkan poin ini dan setuju untuk melakukan tindakan yang diperlukan untuk memastikan dan melindungi hak CGIF sebagai pihak subrogasi.
- vi. Kewajiban CGIF untuk melakukan pembayaran Klaim berdasarkan Perjanjian Penanggungan hanya muncul setelah Klaim (sebagaimana didefinisikan dalam dalam Perjanjian Perwalianan) dibuat kepada CGIF sesuai dengan Perjanjian Penanggungan. Sebagai ketentuan lainnya dalam Perjanjian Penanggungan, Wali Amanat hanya dapat mengirimkan Klaim dalam hal terjadi Peristiwa yang berkelanjutan (sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Perjanjian Penanggungan).
  - vii. Klaim harus secara jelas menyatakan dasar dari Klaim termasuk semua bukti, informasi dan dokumentasi terkait untuk mendukung Klaim yang secara wajar diperlukan untuk membuktikan dalam perincian yang wajar terjadinya Peristiwa Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan), jumlah-jumlah yang belum dibayar dan pembayaran yang wajib dibayar dari CGIF sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin terkait. Untuk menghindari keraguan, dokumen pendukung suatu Klaim adalah (A) surat pemberitahuan dari Agen Pembayar kepada Pemegang Obligasi (dengan tembusan kepada Wali Amanat) yang menyatakan telah terjadi penundaan bagi Perseroan dapat menyetorkan sejumlah dana ke rekening Agen Pembayar yang telah jatuh tempo dan harus dibayar pada tanggal surat pemberitahuan tersebut; (B) surat pemberitahuan dari Wali Amanat kepada Perseroan yang menyatakan telah terjadi keterlambatan pembayaran sehubungan dengan butir (A) dan juga menyatakan jumlah yang telah jatuh tempo dan harus dibayar oleh Perseroan yang merupakan Jumlah Yang Dijamin; atau (C) informasi dan dokumentasi yang mendukung Klaim yang secara umum dapat diterima secara umum dalam praktik pasar di Indonesia untuk membuktikan secara rinci terjadinya Peristiwa Gagal Bayar, jumlah yang belum dibayar dan jumlah yang terutang dari CGIF sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin terkait.  
 Jika Peristiwa Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) terjadi dan berlanjut, Wali Amanat harus mengirimkan Klaim (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) kepada CGIF sesegera mungkin dalam Periode Klaim (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan), sesuai dengan Perjanjian Penanggungan sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin yang relevan.  
 Selain itu, jika Peristiwa Gagal Bayar telah terjadi dan sedang berlanjut dan jika Wali Amanat belum mematuhi ketentuan Pasal 3.1 (Umum), 5.2 (Percepatan Pelunasan Pihak yang Dijamin) dari Perjanjian Penanggungan, CGIF tidak lagi memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan.  
 Pada saat kapan pun setelah (i) terjadinya Peristiwa Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) Perseroan; (ii) Peristiwa Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) telah terjadi secara berkelanjutan terlepas dari apakah CGIF telah atau belum membayar Jumlah Yang Dijamin sehubungan dengan Gagal Bayar; atau (iii) syarat atau ketentuan dari Syarat dan Ketentuan Obligasi (sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian Penanggungan) telah diamendemen, dimodifikasi, divariansi, dinovasi, ditambahkan, diganti, dikesampingkan atau diakhiri tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari CGIF sebagaimana diharuskan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penanggungan, CGIF dapat setiap saat berdasarkan diskresinya, dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan Wali Amanat selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja setelah terjadinya Percepatan Pelunasan CGIF (sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian Penanggungan), menginstruksikan Perseroan untuk melunasi Obligasi seluruhnya, dan tidak hanya sebagian, sesuai jumlah pokok Obligasi, termasuk bunga terakumulasi yang belum dibayar pada tanggal yang ditetapkan untuk pelunasan tersebut sebagaimana diatur dalam Pemberitahuan Percepatan Pelunasan CGIF (sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian Penanggungan). Lebih lanjut, setelah tanggal relevan yang ditetapkan untuk elunasan yang disebutkan dalam Pemberitahuan Percepatan Pelunasan CGIF, Perseroan diwajibkan melunasi Obligasi, secara keseluruhan dan tidak hanya sebagian, termasuk bunga yang terakumulasi dan CGIF wajib membayar seluruh Jumlah Yang Dijamin yang terutang sebagaimana dirincikan dalam Pemberitahuan Percepatan Pelunasan CGIF (sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian Penanggungan) kepada Pemegang Obligasi sebagai Pihak Yang Dijamin (sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian Penanggungan) dan Wali Amanat melalui Agen Pembayaran.
  - viii. Klaim Pemegang Obligasi sehubungan dengan Penanggungan terbatas hanya pada aset CGIF. Wali Amanat mengakui dan menerima bahwa mereka hanya memiliki tuntutan terhadap aset CGIF dan mereka tidak memiliki hak untuk aset Asian Development Bank atau kontributor lain untuk CGIF dan kewajiban apa pun berdasarkan Perjanjian Penanggungan bukan merupakan kewajiban Asian Development Bank atau kontributor CGIF lainnya. Wali Amanat selanjutnya mengakui dan menerima bahwa meskipun ada ketentuan lain dari Perjanjian Penanggungan atau Dokumen Obligasi (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan), baik Asian Bank Development maupun kontributor CGIF lainnya atau pejabat, karyawan atau agen Asian Development Bank atau kontributor CGIF tidak tunduk pada tanggung jawab pribadi apa pun kepada pihak ketiga mana pun termasuk

Wali Amanat sehubungan dengan pengoperasian CGIF atau berdasarkan Perjanjian Penanggungan atau setiap Dokumen Obligasi (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) dan mereka atau pihak ketiga mana pun tidak boleh melakukan tindakan apa pun terhadap Asian Development Bank sebagai wali dari CGIF atau sebagai kontributor CGIF atau terhadap kontributor CGIF atau pejabat, karyawan atau agennya masing-masing.

- ix. Setelah Klaim dikirim ke CGIF sesuai dengan persyaratan Perjanjian Penanggungan, semua jumlah yang diterima dari CGIF oleh Wali Amanat berdasarkan Penanggungan akan diterapkan dalam urutan prioritas berikut:
- pertama, Biaya Wali Amanat (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan);
  - kedua, bunga Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi masih harus dibayar dan belum dibayar sampai dengan tanggal pembayaran;
  - ketiga, jumlah pokok Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi; dan
  - akhirnya, saldo (jika ada) harus dibayarkan ke CGIF tanpa penundaan yang tidak wajar.
- Wali Amanat mengakui dan menyetujui bahwa setiap uang atau aset yang mereka terima dari Perseroan sehubungan dengan jumlah yang dijamin atau jumlah yang tersisa terutang kepada Pemegang Obligasi setelah pembayaran oleh CGIF berdasarkan Penanggungan akan diterapkan sesuai dengan Pasal 6 Perjanjian Penanggungan.
- x. Semua biaya dan ongkos-ongkos yang timbul sehubungan dengan Penanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian Perwaliamanatan termasuk tapi tidak terbatas biaya notaris, serta biaya-biaya yang diperlukan oleh Wali Amanat dalam rangka pengikatan jaminan dalam batas jumlah yang wajar dan dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Perseroan dengan disertai bukti-bukti pembayaran asli yang cukup atau keterangan tertulis tentang pengeluaran tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab Perseroan.

#### **1.10. SATUAN PEMINDAHBUKUAN OBLIGASI**

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

#### **1.11. SATUAN PERDAGANGAN OBLIGASI**

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

#### **1.12. JUMLAH MINIMUM PEMESANAN**

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

#### **1.13. JAMINAN**

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

#### **1.14. DANA PELUNASAN OBLIGASI (*SINKING FUND*)**

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

#### **1.15. HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI**

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

idAAA<sub>(cg)</sub>  
**(Triple A, Corporate Guarantee)**

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

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

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

Berikut ini menunjukkan urutan peringkat yang berlaku untuk memberikan gambaran tentang posisi peringkat Obligasi:

- idAAA** : Efek Hutang dengan peringkat **idAAA** merupakan Efek Hutang dengan peringkat tertinggi dari Pefindo yang didukung oleh kemampuan Obligor yang superior relatif dibanding entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan
- idAA** : Efek Hutang dengan peringkat **idAA** memiliki kualitas kredit sedikit di bawah peringkat tertinggi, didukung oleh kemampuan Obligor yang sangat kuat untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, relatif dibanding entitas Indonesia lainnya
- idA** : Efek Hutang dengan peringkat **idA** memiliki dukungan kemampuan Obligor yang kuat dibanding entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, namun cukup peka terhadap perubahan keadaan yang merugikan
- idBBB** : Efek Hutang dengan peringkat **idBBB** didukung oleh kemampuan Obligor yang memadai relatif dibanding entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, namun kemampuan tersebut dapat diperlemah oleh perubahan keadaan bisnis dan perekonomian yang merugikan
- idBB** : Efek Hutang dengan peringkat **idBB** menunjukkan dukungan kemampuan Obligor yang agak lemah relatif dibanding entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta peka terhadap keadaan bisnis dan perekonomian yang tidak menentu dan merugikan
- idB** : Efek Hutang dengan peringkat **idB** menunjukkan parameter perlindungan yang sangat lemah. Walaupun Obligor masih memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban finansial jangka panjangnya, namun adanya perubahan keadaan bisnis dan perekonomian yang merugikan akan memperburuk kemampuan tersebut untuk memenuhi kewajiban finansialnya
- idCCC** : Efek Hutang dengan peringkat **idCCC** menunjukkan Efek Hutang yang tidak mampu lagi memenuhi kewajiban finansialnya, serta hanya bergantung kepada perbaikan keadaan eksternal
- idD** : Efek Hutang dengan peringkat **idD** menandakan Efek Hutang yang macet atau Perusahaan nya sudah berhenti berusaha

Sebagai tambahan, tanda Tambah (+) atau Kurang (-) dapat dicantumkan dengan peringkat mulai dari "AA" hingga "CCC". Tanda Tambah (+) menunjukkan bahwa suatu kategori peringkat lebih mendekati kategori peringkat di atasnya. Tanda Kurang (-) menunjukkan suatu kategori peringkat tetap lebih baik dari kategori peringkat di bawahnya, walaupun semakin mendekati.

### **Rating Rationale**

Pefindo memberikan peringkat "idAAA<sub>cg</sub>" terhadap PT Adhi Commuter Properti Tbk. ("ADCP") dan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 senilai maksimum Rp499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) yang akan diterbitkan oleh Perseroan.,

Perseroan dengan peringkat idAAA<sub>cg</sub> memiliki kemampuan yang memadai untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang dibandingkan dengan obligor Indonesia lainnya. Namun, kondisi ekonomi yang merugikan atau keadaan yang berubah lebih cenderung melemahkan kapasitasnya untuk memenuhi komitmen keuangannya.

Peringkat tersebut diberikan Pefindo berdasarkan data dan informasi dari Perusahaan serta Laporan Keuangan Audit per 31 Mei 2023.

## **1.16. TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI**

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

## 1.17. PERPAJAKAN

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

## 1.18. WALI AMANAT

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

### **PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk**

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

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

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

## 2. IKHTISAR PERSYARATAN POKOK DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN OBLIGASI

### 2.1. HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

1. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI sebagai Agen Pembayaran pada Tanggal Pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pokok Obligasi harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi.
2. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.
3. Bila terjadi kelalaian dalam pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi, Pemegang Obligasi berhak untuk menerima pembayaran Denda atas setiap kelalaian pembayaran pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi sebesar 1% (satu persen) di atas tingkat Bunga Obligasi masing-masing Seri Obligasi yang bersangkutan dari jumlah dana yang terlambat dibayar atas Jumlah Terhutang. Jumlah Denda tersebut dihitung harian dengan ketentuan bahwa 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender sampai dengan pelunasan efektif jumlah Denda tersebut di atas. Denda yang dibayarkan oleh Perseroan yang merupakan hak Pemegang Obligasi akan dibayarkan kepada Pemegang Obligasi secara proporsional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan Perjanjian Agen Pembayaran.
4. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat cara yang diminta, dengan ketentuan sejak



diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat.

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

## 2.2. PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*)

1. Dalam hal Perseroan melakukan pembelian kembali (*buy back*) Obligasi maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar;
  - b. pelaksanaan pembelian kembali (*buy back*) dilakukan melalui Bursa Efek atau di luar Bursa Efek;
  - c. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan.
  - d. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Perwalianamanatan;
  - e. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi tidak dapat dilakukan apabila Perseroan melakukan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwalianamanatan, kecuali telah memperoleh persetujuan RUPO dan/atau apabila terjadi Percepatan Pelunasan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penanggungungan;
  - f. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi hanya dapat dilakukan oleh Perseroan dari Pihak yang tidak terAfiliasi, kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal oleh Pemerintah;
  - g. rencana pembelian kembali (*buy back*) Obligasi wajib dilaporkan kepada OJK oleh Perseroan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum pengumuman rencana pembelian kembali (*buy back*) Obligasi tersebut;
  - h. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi, baru dapat dilakukan setelah pengumuman rencana pembelian kembali (*buy back*) Obligasi. Pengumuman tersebut wajib dilakukan paling sedikit melalui: (i) situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris dan (ii) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) Hari Kalender sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali (*buy back*) dimulai;
  - i. rencana pembelian kembali (*buy back*) Obligasi sebagaimana dimaksud dalam butir g) dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir h), paling sedikit memuat informasi tentang:
    - i) periode penawaran pembelian kembali (*buy back*);
    - ii) jumlah dana maksimal yang akan digunakan untuk pembelian kembali (*buy back*);
    - iii) kisaran jumlah Obligasi yang akan dibeli kembali;
    - iv) harga atau kisaran harga yang ditawarkan untuk pembelian kembali (*buy back*) Obligasi;
    - v) tata cara penyelesaian transaksi;
    - vi) persyaratan bagi Pemegang Obligasi yang mengajukan penawaran jual;
    - vii) tata cara penyampaian penawaran jual oleh Pemegang Obligasi
    - viii) tata cara pembelian kembali (*buy back*) Obligasi; dan
    - ix) hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Pemegang Obligasi;
  - j. tanggal pembayaran kembali (*buy back*) Obligasi tersebut dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak tanggal terakhir periode penawaran pembelian kembali (*buy back*) Obligasi.
  - k. Perseroan wajib melakukan penjatahan secara proporsional sebanding dengan partisipasi setiap Pemegang Obligasi yang melakukan penjualan Obligasi apabila jumlah Obligasi yang ditawarkan untuk dijual oleh Pemegang Obligasi, melebihi jumlah Obligasi yang dapat dibeli kembali;
  - l. Perseroan wajib menjaga kerahasiaan atas semua informasi mengenai penawaran jual yang telah disampaikan oleh Pemegang Obligasi;
  - m. Perseroan dapat melaksanakan pembelian kembali (*buy back*) Obligasi tanpa melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir h) dengan ketentuan:
    - i) jumlah pembelian kembali (*buy back*) tidak lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah Obligasi untuk masing-masing jenis Obligasi yang beredar (*outstanding*) dalam periode satu tahun setelah Tanggal Penjatahan;
    - ii) Obligasi yang dibeli kembali tersebut bukan Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan; dan
    - iii) Obligasi yang dibeli kembali hanya untuk disimpan yang kemudian hari dapat dijual kembali; dan wajib dilaporkan kepada OJK paling lambat akhir Hari Kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya pembelian kembali Obligasi;

- n. Perseroan wajib melaporkan kepada OJK dan Wali Amanat serta mengumumkan kepada publik dalam waktu paling lama 2 (dua) Hari Kerja setelah dilakukannya pembelian kembali (*buy back*) Obligasi, informasi yang meliputi antara lain:
  - i) jumlah obligasi yang telah dibeli;
  - ii) rincian jumlah Obligasi yang telah dibeli kembali untuk pelunasan atau disimpan untuk dijual kembali;
  - iii) harga pembelian kembali (*buy back*) yang telah terjadi; dan
  - iv) Jumlah dana yang digunakan untuk pembelian kembali (*buy back*) Obligasi;
- o. pembelian kembali Obligasi dilakukan dengan mendahulukan obligasi yang tidak dijamin jika terdapat lebih dari satu obligasi yang diterbitkan Perseroan.
- p. Dengan memperhatikan ketentuan dalam butir f di atas, Obligasi yang dibeli kembali oleh Perseroan atau Pihak Terkait Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam butir a di atas akan dibatalkan sesuai dengan butir q di bawah ini dan Perseroan harus segera menginformasikan CGIF secara tertulis atas Obligasi yang dibatalkan tersebut. Untuk menghindari keragu-raguan, jika Perseroan gagal untuk membeli kembali Obligasi dari Pihak Terkait Perseroan dan Pihak Terkait Perseroan tersebut menjual kembali Obligasi kepada orang lain, Pemegang Obligasi yang telah membeli atau memperoleh Obligasi dari Pihak Terkait Perseroan tersebut akan tetap berhak atas hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali dan manfaat berdasarkan Penanggungan. Selama Obligasi yang diambialih tersebut dipegang oleh Perseroan atau Pihak Terkait Perseroan, Obligasi tersebut tidak ditanggung dalam Penanggungan, atau Perseroan atau Pihak Terkait Perseroan tidak berhak untuk mengeluarkan suara dalam rapat Pemegang Obligasi apapun dan tidak dianggap telah diterbitkan untuk tujuan perhitungan kuorum sehubungan dengan Pemegang Obligasi.
- q. Obligasi yang telah dibeli kembali oleh Perseroan sebagaimana dimaksud dalam butir p di atas harus dibatalkan dan tidak dapat diterbitkan atau dijual kembali. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan wajib memberitahu KSEI untuk membatalkan Obligasi, menyampaikan laporan kepada OJK dan Wali Amanat secara tertulis serta mengumumkan kepada publik mengenai pembelian kembali dan pembatalan Obligasi tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Pasal ini;
- r. pembelian kembali (*buy back*) wajib mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali (*buy back*) tersebut; dan
- s. pembelian kembali (*buy back*) Obligasi oleh Perseroan mengakibatkan:
  - i) hapusnya segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, hak menghadiri RUPU, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk pelunasan; atau
  - ii) pemberhentian sementara segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, hak menghadiri RUPU, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali, jika dimaksudkan untuk disimpan untuk dijual kembali.

### 2.3. RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPU)

Untuk penyelenggaraan RUPU, kuorum yang disyaratkan, hak suara dan pengambilan keputusan berlaku ketentuan-ketentuan di bawah ini, tanpa mengurangi peraturan Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta peraturan Bursa Efek.

1. RUPU diadakan untuk tujuan antara lain:
  - a. mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Obligasi mengenai perubahan jangka waktu, Pokok Obligasi, suku Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi dan dengan memperhatikan Peraturan OJK No. 20/2020;
  - b. menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau Wali Amanat, memberikan pengarahan kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
  - c. memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan;
  - d. mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Obligasi termasuk dalam penentuan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan dalam Peraturan No. 20/2020;
  - e. Wali Amanat bermaksud mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
  - f. untuk menghindari keraguan, RUPU tidak diperlukan dalam hal terjadi Percepatan Pelunasan CGIF (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) sebagaimana ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

2. RUPO dapat diselenggarakan atas permintaan:
  - a. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, mengajukan permintaan -tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan - melampirkan asli Konfirmasi Tertulis. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta;
  - b. Perseroan;
  - c. Wali Amanat; atau
  - d. OJK.
3. Permintaan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf a, huruf b dan huruf d wajib disampaikan kepada Wali Amanat paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal diterimanya surat permintaan tersebut Wali Amanat wajib melakukan panggilan untuk RUPO.
4. Dalam hal Wali Amanat menolak permohonan Pemegang Obligasi atau Perseroan akan mengadakan RUPO, maka Wali Amanat wajib memberitahukan secara tertulis alasan penolakan tersebut kepada pemohon dengan tembusan kepada OJK, paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender setelah diterimanya surat permohonan.
5. Pengumuman, pemanggilan dan waktu penyelenggaraan RUPO:
  - a. Pengumuman RUPO wajib dilakukan melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan.
  - b. Pemanggilan RUPO dilakukan paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum RUPO, melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.
  - c. Pemanggilan untuk RUPO kedua atau ketiga dilakukan paling lambat 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum RUPO kedua atau ketiga dilakukan dan disertai informasi bahwa RUPO sebelumnya telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum.
  - d. Panggilan harus dengan tegas memuat rencana RUPO dan mengungkapkan informasi antara lain:
    - (1) tanggal, tempat dan waktu penyelenggaraan RUPO;
    - (2) agenda RUPO;
    - (3) pihak yang mengajukan usulan RUPO;
    - (4) Pemegang Obligasi yang berhak hadir dan memiliki hak suara dalam RUPO; dan
    - (5) kuorum yang diperlukan untuk penyelenggaraan dan pengambilan keputusan RUPO.
  - e. RUPO kedua atau ketiga diselenggarakan paling cepat 14 (empat belas) Hari Kalender dan paling lambat 21 (dua puluh satu) Hari Kalender dari RUPO sebelumnya.
6. Tata cara RUPO;
  - a. Pemegang Obligasi, baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat kuasa berhak menghadiri RUPO dan menggunakan hak suaranya sesuai dengan jumlah Obligasi yang dimilikinya.
  - b. Pemegang Obligasi yang berhak hadir dalam RUPO adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Rekening pada 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO yang diterbitkan oleh KSEI.
  - c. Pemegang Obligasi yang menghadiri RUPO wajib menyerahkan asli KTUR kepada Wali Amanat.
  - d. Seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI dibekukan sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO sampai dengan tanggal berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat atau setelah memperoleh persetujuan dari Wali Amanat, transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada tanggal-tanggal tersebut, ditunda penyelesaiannya sampai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pelaksanaan RUPO.
  - e. Setiap Obligasi sebesar Rp1,00 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPO, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPO mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya.
  - f. Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani dengan menyebutkan Nomor KTUR, kecuali Wali Amanat memutuskan lain.
  - g. Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya tidak memiliki hak suara dan tidak diperhitungkan dalam kuorum kehadiran.
  - h. Sebelum pelaksanaan RUPO :
    - Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan daftar Pemegang Obligasi dari Afiliasinya kepada Wali Amanat.
    - Perseroan berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan jumlah Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan Afiliasinya.
    - Pemegang Obligasi atau kuasa Pemegang Obligasi yang hadir dalam RUPO berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan mengenai apakah Pemegang Obligasi memiliki atau tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan.

- i. RUPO dapat diselenggarakan di tempat Perseroan atau tempat lain yang disepakati antara Perseroan dan Wali Amanat.
  - j. RUPO dipimpin oleh Wali Amanat.
  - k. Wali Amanat wajib mempersiapkan acara RUPO termasuk materi RUPO dan menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO.
  - l. Dalam hal penggantian Wali Amanat diminta oleh Perseroan atau Pemegang Obligasi, maka RUPO dipimpin oleh Emiten atau wakil Pemegang Obligasi yang meminta diadakannya RUPO tersebut. Perseroan atau Pemegang Obligasi yang meminta diadakannya RUPO tersebut diwajibkan untuk mempersiapkan acara RUPO dan materi RUPO serta menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO.
7. Dengan memperhatikan ketentuan dalam angka 6 butir g di atas, kuorum dan pengambilan keputusan:
- a. Dalam hal RUPO bertujuan untuk memutuskan mengenai perubahan Perjanjian Perwaliamanatan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 diatur sebagai berikut :
    - 1) Apabila RUPO dimintakan oleh Perseroan maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
      - (a) Perseroan (baik secara sendiri maupun melalui Wali Amanat) wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari CGIF sehubungan dengan usulan perubahan Dokumen Emisi yang mana Wali Amanat adalah pihak.
      - (b) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
      - (c) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
      - (d) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
      - (e) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
      - (f) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
    - 2) Apabila RUPO dimintakan oleh Pemegang Obligasi atau Wali Amanat maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
      - (a) Wali Amanat wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari CGIF sehubungan dengan usulan perubahan setiap ketentuan dalam Dokumen Emisi yang mana Wali Amanat adalah pihak. Untuk tujuan kejelasan, CGIF wajib memberikan persetujuan tertulisnya atas permintaan RUPO tersebut paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah tanggal surat permintaan yang dikirimkan oleh oleh Pemegang Obligasi atau Wali Amanat. Dalam hal CGIF tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud maka CGIF dianggap telah menyetujui permintaan RUPO yang telah dikirimkan oleh Pemegang Obligasi atau Wali Amanat.
      - (b) Diikuti oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
      - (c) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
      - (d) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
      - (e) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
      - (f) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.

- 3) Apabila RUPO dimintakan oleh OJK maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (a) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
  - (b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
  - (c) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO .
  - (d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
  - (e) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
- b. RUPO yang diadakan untuk tujuan selain perubahan Perjanjian Perwaliamanatan, dapat diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
  - 2) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam angka (1) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.
  - 3) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
  - 4) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam angka (3) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
  - 5) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat berdasarkan keputusan suara terbanyak.
  - 6) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (5) tidak tercapai, maka dapat diadakan RUPO yang keempat.
  - 7) RUPO keempat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJKB atas permohonan Wali Amanat; dan
  - 8) Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPO keempat wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf e.
8. Biaya-biaya penyelenggaraan RUPO antara lain biaya pengumuman, pemanggilan RUPO, Notaris, dan sewa ruangan menjadi beban Perseroan dan wajib dibayarkan kepada Wali Amanat paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permintaan biaya tersebut diterima Perseroan dari Wali Amanat.
9. Penyelenggaraan RUPO wajib dibuatkan berita acara secara notarial.
10. Keputusan RUPO mengikat bagi semua Pemegang Obligasi, Perseroan dan Wali Amanat, karenanya Perseroan, Wali Amanat dan Pemegang Obligasi wajib memenuhi keputusan-keputusan yang diambil dalam RUPO. Keputusan RUPO mengenai perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian-perjanjian lain sehubungan dengan Obligasi, baru berlaku efektif sejak tanggal ditandatanganinya perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Obligasi.
11. Wali Amanat wajib mengumumkan hasil RUPO dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengumuman hasil RUPO tersebut wajib ditanggung oleh Perseroan.
12. Apabila RUPO yang diselenggarakan memutuskan untuk mengadakan perubahan atas Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya antara lain sehubungan dengan perubahan nilai Pokok Obligasi, perubahan tingkat Bunga Obligasi, perubahan tata cara pembayaran Bunga Obligasi dan perubahan jangka waktu Obligasi dan Perseroan menolak untuk menandatangani perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan hal tersebut maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak keputusan RUPO atau tanggal lain yang diputuskan RUPO (jika RUPO memutuskan suatu tanggal tertentu untuk penandatanganan perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya tersebut)

maka Wali Amanat berhak langsung untuk melakukan penagihan Jumlah Terhutang kepada Perseroan tanpa terlebih dahulu menyelenggarakan RUPO.

13. Peraturan-peraturan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan serta tata cara dalam RUPO dapat dibuat dan bila perlu kemudian disempurnakan atau diubah oleh Perseroan dan Wali Amanat dengan mengindahkan Peraturan Pasar Modal dan peraturan perundang undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta peraturan Bursa Efek.
14. Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPO ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal tersebut yang berlaku.

## 2.4. PENANGGUNGAN DARI CGIF

Berikut merupakan gambaran umum skema Penanggungan Obligasi dari CGIF:



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

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

### Penanggungan

Wali Amanat dan CGIF telah menandatangani Perjanjian Penanggungan sebagai berikut:

1. Penanggungan
  - (a) Tunduk pada ketentuan Perjanjian Penanggungan, CGIF secara tidak dapat ditarik kembali dan secara tanpa syarat menjamin kepada Pihak Yang Dijamin pembayaran penuh dan tepat waktu atas setiap Jumlah Yang Dijamin;
  - (b) Dalam Perjanjian Penanggungan, suatu **Jumlah Yang Dijamin** berarti:
    - (i) setiap Jumlah Pokok dan Bunga Terjadwal yang jatuh tempo dan belum dibayar (baik secara keseluruhan ataupun sebagian) (setelah berakhirnya masa tenggang yang berlaku) oleh Emiten berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi;
    - (ii) Setiap Bunga Akrual Yang Terakumulasi Tambahan; dan
    - (iii) Setiap Pengeluaran Pihak Yang Dijamin
  - (c) Untuk menghindari keraguan, suatu Jumlah Yang Dijamin tidak mencakup biaya-biaya yang dinaikkan, ganti rugi terkait pajak (tetapi mencakup jumlah-jumlah tambahan yang diharuskan untuk dibayarkan kepada Para Pemegang Obligasi dikarenakan suatu pemotongan pajak dan [Pasal 5.15 nomor (5)] dari Syarat dan Ketentuan Obligasi, dengan ketentuan bahwa Jumlah Yang Dijamin tidak akan melebihi jumlah semula yang akan telah jatuh tempo dari Emiten seandainya tidak ada pemotongan pajak yang diharuskan), bunga gagal bayar, biaya, atau jumlah lain selain dari Jumlah Pokok, Bunga Terjadwal, Bunga Akrual Yang Terakumulasi Tambahan dan Biaya Pihak Yang Dijamin yang harus dibayarkan oleh Emiten kepada Pihak Yang Dijamin atau Para Pemegang Obligasi yang Dijamin.

- (d) Untuk menghindari keraguan, suatu Jumlah Yang Dijamin tidak dan tidak termasuk setiap Jumlah Pokok atau setiap Bunga Terjadwal yang harus dibayar atau dapat dibayarkan berdasarkan atau sehubungan dengan setiap Obligasi yang dibeli, dibeli kembali atau dengan cara lain dimiliki, baik secara sah atau secara manfaat, oleh setiap Afiliasi Perseroan atau Perseroan.
  - (e) Terlepas dari ketentuan lain dalam Perjanjian Penanggungan, CGIF tidak berkewajiban untuk membayar jumlah apa pun sesuai dengan Perjanjian Penanggungan di mana jumlah pokok yang relevan atau bunga yang masih harus dibayar tetapi belum dibayar menjadi terutang berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi atas dasar percepatan pembayaran atas dorongan Emiten, termasuk, tanpa batasan, sebagai akibat dari pelunasan sukarela Obligasi oleh Perseroan (baik secara penuh atau sebagian) sebelum Tanggal Jatuh Tempo Obligasi.
2. Masa Berlaku Penanggungan
- (a) Penanggungan akan berlaku sejak tanggal pertama di mana keduanya:
    - (i) Tanggal Penerbitan telah terjadi; dan
    - (ii) CGIF telah menerbitkan Sertifikat CGIF.
  - (b) Sesuai dengan ayat (c) di bawah ini dan Klausul 2.7 (Pemulihan ke keadaan semula) dan 12 (Pengakhiran), Penanggungan akan berakhir pada yang lebih awal dari:
    - (i) tanggal di mana semua Jumlah Yang Dijamin telah dibayar, dibayar kembali atau dibayar di muka secara penuh, atau kewajiban-kewajiban pembayaran Perseroan sehubungan dengan semua Jumlah Yang Dijamin telah dilepaskan atau dibebaskan sesuai dengan Dokumen-dokumen Obligasi atau pengaturan lain antara Perseroan dan Pihak Yang Dijamin;
    - (ii) Tanggal pelunasan penuh, penetapan atau pembatalan Obligasi oleh Perseroan;
    - (iii) dalam hal terjadinya Peristiwa Gagal Bayar dan tidak ada Klaim yang dibuat dalam Periode Klaim yang relevan sesuai dengan Perjanjian Penanggungan, hari terakhir Periode Klaim;
    - (iv) tanggal di mana Pihak Yang Dijamin mengambil suatu Langkah Percepatan Pelunasan selain sehubungan dengan Peristiwa Gagal Bayar CGIF;
    - (v) tanggal di mana Obligasi menjadi harus dibayar secara penuh berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi karena percepatan pelunasan atas keinginan Perseroan sesuai dengan Syarat dan Ketentuan Obligasi; dan
    - (vi) tanggal efektif tiap pengakhiran Penanggungan menurut Klausul 12 (Pengakhiran), (periode efektifitas tersebut dari Penanggungan ini disebut sebagai **Masa Berlaku Penanggungan**).
  - (c) Penanggungan ini akan tetap efektif jika Klaim telah dibuat sesuai dengan Perjanjian Penanggungan dan pembayaran oleh CGIF belum dilakukan kepada Pihak Yang Dijamin.

## **Pembayaran Berdasarkan Penanggungan**

### 1. Umum

- (a) CGIF hanya bertanggung jawab untuk membayar suatu Jumlah Yang Dijamin berdasarkan Penanggungan ini (dan hanya sesuai dengan ketentuan dan tunduk pada syarat-syarat Perjanjian Penanggungan) jika dan sejauh Pihak Yang Dijamin menyampaikan kepada CGIF suatu Klaim sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin tersebut di dalam Periode Klaim (jika ada) dan Klaim tersebut memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam Klausul 3 Perjanjian Penanggungan.
- (b) Pihak Yang Dijamin dapat membuat suatu Klaim untuk pembayaran atas suatu Jumlah Yang Dijamin di dalam Periode Klaim setelah suatu Peristiwa Gagal Bayar yang berkelanjutan, dengan ketentuan bahwa, untuk menghindari keraguan, tidak akan terdapat Periode Klaim dalam hal suatu Klaim berdasarkan Klausul 5.3 (Klaim setelah Percepatan Pelunasan Pihak Yang Dijamin) sehubungan dengan suatu Peristiwa Gagal Bayar CGIF. Suatu Klaim dapat ditarik kembali dengan pemberitahuan tertulis oleh Pihak Yang Dijamin kepada CGIF kapan saja sebelum tanggal batas di mana suatu Jumlah Yang Dijamin harus dibayar untuk pembayaran sejauh uang-uang diterima secara faktual sehubungan dengan suatu Jumlah Yang Dijamin sebelum tanggal tersebut dari suatu sumber selain CGIF.
- (c) Terlepas dari ketentuan-ketentuan lain dari Perjanjian Penanggungan, suatu Klaim hanya dapat dibuat untuk pembayaran atas suatu Jumlah Yang Dijamin atau suatu Jumlah Bunga Gagal Bayar Penanggung. Di samping itu, jika suatu Peristiwa Gagal Bayar terjadi sebagai akibat dari Obligasi yang menjadi harus dibayarkan karena percepatan pelunasan:
  - (i) suatu Klaim hanya dapat dibuat sehubungan dengan Peristiwa Gagal Bayar sesuai dengan Klausul 5 (Percepatan Pelunasan Obligasi); dan
  - (ii) tidak ada Klaim dapat dilakukan sehubungan dengan suatu Peristiwa Gagal Bayar di mana jumlah pokok atau bunga yang masih harus dibayar menjadi harus dibayar berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi karena percepatan pelunasan atas keinginan Perseroan sesuai dengan Syarat dan Ketentuan Obligasi.

- (d) CGIF setuju bahwa Pihak Yang Dijamin tidak diharuskan untuk meneruskan terhadap, melaksanakan hak-hak atau Jaminan lain (jika ada), atau mengklaim pembayaran dari siapa pun sebelum mengklaim dari CGIF berdasarkan Perjanjian Penanggungan, tanpa memperhatikan tiap hukum atau tiap ketentuan dari Dokumen Obligasi yang berlawanan, dengan ketentuan bahwa CGIF hanya diharuskan untuk melakukan pembayaran-pembayaran kepada Pihak Yang Dijamin sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penanggungan dan Syarat dan Ketentuan Obligasi.
2. Formulir Klaim
- (a) Masing-masing Klaim harus dalam bentuk yang dinyatakan dalam Lampiran 2 (Formulir Klaim) dan harus secara jelas menyatakan:
- (i) dasar dari Klaim termasuk detil penghitungan Jumlah Yang Dijamin;
  - (ii) Jumlah Bunga Gagal Bayar Penanggung (jika ada), dan
  - (iii) harus secara jelas menyatakan dasar dari Klaim termasuk semua bukti, informasi dan dokumentasi terkait, untuk mendukung Klaim yang secara wajar diperlukan untuk membuktikan dalam rincian yang wajar terjadinya Peristiwa Gagal Bayar, jumlah-jumlah yang belum dibayar dan pembayaran yang wajib dibayar dari CGIF sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin terkait. [Untuk menghindari keragu-raguan, maka dokumen pendukung suatu Klaim adalah (a) surat pemberitahuan dari Agen Pembayar kepada Para Pemegang Obligasi (salinan dari Pihak Yang Dijamin) yang menyatakan telah terjadi penundaan bagi Emiten untuk menyetorkan sejumlah uang ke rekening Agen Pembayar yang jatuh tempo dan terutang pada tanggal surat pemberitahuan tersebut; (b) surat pemberitahuan dari Pihak Yang Dijamin kepada Perseroan yang menyatakan telah terjadi keterlambatan pembayaran sehubungan dengan butir (a) dan juga menetapkan jumlah yang harus dibayar dan dibayarkan oleh Perseroan yang terdiri dari Jumlah Yang Dijamin; dan (c) informasi dan dokumentasi yang mendukung Klaim yang secara umum dapat diterima sebagai praktik pasar di Indonesia untuk membuktikan secara rinci terjadinya Peristiwa Gagal Bayar, jumlah yang belum dibayar dan pembayaran yang harus dibayar dari CGIF sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin.
- (b) Tidak ada Klaim (selain suatu Klaim berdasarkan Klausul 5.3(a) dapat mencakup tiap bagian dari suatu Jumlah Yang Dijamin atau suatu Jumlah Bunga Gagal Bayar Penanggung yang merupakan atau telah menjadi objek dari Klaim lain.
- (c) Jika suatu Klaim tidak:
- (i) dalam bentuk yang tepat (sebagaimana yang dinyatakan dalam Lampiran 2 (Formulir Klaim) dari Perjanjian Penanggungan);
  - (ii) dilengkapi, ditandatangani atau disampaikan dengan benar; atau
  - (iii) didukung dengan bukti yang perlu atau informasi atau dokumentasi lain yang dimaksud dalam ayat (a) di atas,
- Klaim tersebut akan dianggap belum diterima oleh CGIF. CGIF harus, sesegera mungkin, memberitahu Pihak Yang Dijamin jika ia berpendapat demikian, dan memberitahu Pihak Yang Dijamin mengenai kebutuhannya, sehingga Pihak Yang Dijamin dapat membuat dan menyerahkan suatu Klaim revisian kepada CGIF di dalam Periode Klaim.
3. Pembayaran Jumlah yang Dijamin
- (a) Tunduk pada Klausul (Penanggungan), (Percepatan Pelunasan Pihak Yang Dijamin) dan (Percepatan Pelunasan CGIF), CGIF akan, sesuai dengan Klausul (Pembayaran-pembayaran), [dalam waktu lima belas (15) Hari Kerja setelah penerimaan Klaim oleh CGIF (Hari Kerja kelima belas setelah penerimaan Permintaan oleh CGIF), **Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran Penanggung**], membayar kepada Pihak Yang Dijamin Jumlah Yang Dijamin yang merupakan subjek dari Klaim tersebut atau bagiannya yang masih belum dibayar, dengan ketentuan bahwa jika, sesuai dengan Klausul (Percepatan Pelunasan CGIF), suatu Percepatan Pelunasan CGIF telah terjadi sebelum Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran Penanggung, seluruh Jumlah Yang Dijamin, yang tunduk pada pemberitahuan terkait yang diberikan oleh CGIF berdasarkan Klausul (Percepatan Pelunasan CGIF), akan dibayarkan oleh CGIF kepada Pihak Yang Dijamin dalam Tanggal Jatuh Tempo Percepatan Pelunasan.
- (b) Setelah diterimanya Jumlah Yang Dijamin yang dibayarkan oleh CGIF menurut suatu Klaim, Pihak Yang Dijamin harus segera memberitahu Perseroan dan CGIF bahwa pembayaran tersebut telah diterima.

## Subrogasi dan Transfer

### 1. Subrogasi

- (a) Terlepas dari ketentuan apa pun yang bertentangan dalam Dokumen Obligasi apa pun, segera setelah pembayaran oleh CGIF berdasarkan Perjanjian ini atas semua atau sebagian dari Jumlah Yang Dijamin sesuai dengan Perjanjian ini (**Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar**), CGIF akan disubrogasi ke:
- (i) semua hak, wewenang dan upaya hukum dari Pihak yang Dijamin, atas nama Para Pemegang Obligasi Yang Dijamin, dan dari Para Pemegang Obligasi Yang Dijamin itu sendiri, sehubungan dengan Obligasi Publik dan masing-masing Dokumen Obligasi (dalam setiap kasus, sejauh yang berkaitan dan



proporsional dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar), terhadap tiap orang terkait, termasuk (dan sejauh berkaitan dan sebanding dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar itu) hak-hak atau klaim-klaim, baik terakumulasi, kontingensi atau secara lain; dan

- (ii) semua hak istimewa, hak, dan jaminan Pihak Yang Dijamin (jika ada) terhadap Perseroan atau sehubungan dengan Obligasi Publik, Perseroan atau sehubungan dengan Obligasi Publik, dalam tiap kasus sejauh berlaku untuk suatu jumlah yang sama dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar tersebut.
  - (b) Pihak Yang Dijamin harus, dengan biaya sendiri, melaksanakan instrumen atau dokumen tersebut dan mengambil tindakan lain yang mungkin diperlukan CGIF untuk memberlakukan, memfasilitasi atau membuktikan subrogasi sebagaimana dimaksud dalam Klausul Perjanjian Penanggungan dan untuk menyempurnakan hak-hak CGIF untuk menerima jumlah tersebut sama dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar berdasarkan Dokumen-dokumen Obligasi.
  - (c) Untuk menghindari keraguan, tidak ada Para Pemegang Obligasi Terjamin akan diwajibkan untuk mentransfer atau mengalihkan hak-hak atau tiap hak milik sah dalam Obligasi Publik, kecuali sejauh ia telah menerima pembayaran atas jumlah-jumlah dari CGIF sehubungan dengannya.
2. Transfer
- (a) Terlepas dari ketentuan apa pun yang bertentangan dalam Dokumen Obligasi apa pun, setelah pembayaran oleh CGIF dari Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar, Pihak Yang Dijamin harus, atas permintaan tertulis CGIF dan dengan memperhitungkan pembayaran tersebut:
    - (i) mentransfer dan mengalihkan, bebas dari tiap Jaminan, kepada CGIF semua haknya:
      - 1) berdasarkan Dokumen-dokumen Obligasi; dan
      - 2) sehubungan dengan tiap Jaminan yang menjamin Obligasi (jika ada) atau jumlah lain yang harus dibayarkan berdasarkan Dokumen-dokumen Obligasi (termasuk hak, hak milik dan kepentingan pada tiap aset yang telah timbul sebagai akibat dari eksekusi atas Jaminan tersebut, jika ada), sejauh hak-hak tersebut berkaitan dan sebanding dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar tersebut; dan
    - (ii) menandatangani instrumen-instrumen atau dokumen-dokumen dan mengambil tindakan-tindakan lain yang diperlukan bagi CGIF untuk memberikan pengaruh pada, memfasilitasi atau membuktikan transfer dan pengalihan yang dimaksud dalam Klausul 4 Perjanjian Penanggungan dan untuk menyempurnakan hak-hak CGIF untuk menerima jumlah-jumlah yang sama dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar berdasarkan Dokumen-dokumen Obligasi.
  - (b) Pihak Yang Dijamin tidak akan, dan akan melakukan langkah-langkah wajar untuk memastikan bahwa Perseroan tidak melakukan segala sesuatu yang dapat mengurangi atau mengganggu salah satu dari hak yang dimaksud dalam subayat (a)(i) di atas, hak-hak subrogasi CGIF atau hak lain dari CGIF untuk memulihkan tiap jumlah yang sama dengan Jumlah Yang Dijamin Yang Dibayar.

### Percepatan Pelunasan Obligasi

1. Langkah Percepatan Pelunasan
 

Pihak Yang Dijamin setuju dengan, dan menyanggupi untuk kepentingan, CGIF bahwa ia tidak akan:

  - (a) melakukan langkah apa pun untuk mengumumkan tiap Obligasi jatuh tempo atau menjadi segera jatuh tempo dan harus dibayar, atau harus dibayarkan karena percepatan pelunasan berdasarkan Dokumen-dokumen Obligasi; atau
  - (b) melakukan tindakan pelaksanaan apa pun atau tindakan serupa dalam kaitan dengan tiap Jaminan (jika ada) sehubungan dengan Obligasi,

(masing-masing disebut **Langkah Percepatan Pelunasan**), selain yang sesuai dengan Klausul 5.2 (Percepatan Pelunasan Pihak Yang Dijamin) Perjanjian Penanggungan.
2. Percepatan Pelunasan Pihak Yang Dijamin
 

Pihak Yang Dijamin dapat, atas nama Para Pemegang Obligasi dan tunduk pada ketentuan dari Dokumen-dokumen Obligasi, mengambil suatu Langkah Percepatan Pelunasan jika:

  - (a) suatu Peristiwa Gagal Bayar telah terjadi dan berkelanjutan dan suatu Klaim telah disampaikan dengan benar kepada CGIF (di dalam Periode Klaim) sesuai dengan Perjanjian ini sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin terkait dan tidak dibayar oleh CGIF sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini (**Peristiwa Gagal Bayar CGIF**); atau
  - (b) [terjadi Cedera Janji Obligasi (selain sesuai dengan Pasal [9.1(a)] dari Syarat dan Ketentuan Obligasi) dan persyaratan [Pasal 9.2 dan 9.3] dari Syarat dan Ketentuan Obligasi telah dipenuhi], dalam setiap kasus, disebut Percepatan Pelunasan Pihak Yang Dijamin.

## 2.5. PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN PERSEROAN

Sebelum dilunasinya semua Jumlah Terutang atau pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perseroan sehubungan dengan penerbitan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikat diri bahwa:

1. Pembatasan keuangan dan pembatasan-pembatasan lain terhadap Perseroan adalah sebagai berikut:  
 Perseroan, tanpa persetujuan tertulis dari Wali Amanat tidak akan melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - (i) Membayar atau membuat atau distribusi pembayaran lain pada tahun buku Perseroan selama Perseroan lalai dalam melakukan pembayaran Jumlah Terutang atau Perseroan tidak melakukan pembayaran Jumlah Terutang berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan Pengakuan Utang, kecuali pembayaran yang dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau operasional sehari-hari Perseroan dan/atau tidak mempunyai dampak negatif terhadap jalannya usaha Perseroan yang mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran nilai Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi;
  - (ii) memberikan pinjaman atau kredit kepada pihak yang memiliki hubungan Afiliasi (kecuali pinjaman kepada karyawan Perseroan dan pinjaman kepada Perusahaan Anak yang laporan keuangannya terkonsolidasi dengan Perseroan) ataupun pihak ketiga lainnya dimana keseluruhan jumlah dari semua pinjaman tersebut melebihi 10% (sepuluh persen) dari ekuitas berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang terakhir, kecuali pinjaman yang dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau operasional sehari-hari Perseroan dan/atau tidak mempunyai dampak negatif terhadap jalannya usaha Perseroan yang mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran nilai Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi;
  - (iii) Melakukan pengeluaran obligasi atau instrumen hutang lain yang sejenis yang mempunyai kedudukan lebih tinggi dan pembayarannya didahulukan dari Obligasi, kecuali;
    - a. tidak mempunyai dampak negatif terhadap jalannya usaha Perseroan yang mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran nilai Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi; dan/atau
    - b. pinjaman yang telah ada sebelum ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan;
    - c. pinjaman yang dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau operasional sehari-hari Perseroan.
  - (iv) Melakukan penggabungan, konsolidasi dan peleburan dengan perusahaan atau pihak lain atau mengizinkan Perusahaan Anak untuk melakukan penggabungan, konsolidasi dan peleburan dengan perusahaan atau pihak lain, kecuali sepanjang dilakukan pada bidang usaha yang sama dan tidak mempunyai dampak negatif terhadap jalannya usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan serta tidak mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan Pembayaran Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi kecuali hal hal tersebut dilakukan dalam program dan/atau perintah pemerintah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :
    - a. Semua syarat dan kondisi Obligasi dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan dokumen lain yang berkaitan tetap berlaku dan mengikat sepenuhnya terhadap Perusahaan penerus (*surviving company*), dan dalam hal Perseroan bukan merupakan perusahaan penerus (*surviving company*), maka seluruh kewajiban berdasarkan Obligasi dan atau Perjanjian Perwaliamanatan telah dialihkandecara sah kepada perusahaan penerus (*surviving company*) dan perusahaan penerus (*surviving company*) tersebut memiliki Aset dan kemampuan yang memadai untuk memenuhi kewajiban pembayaran berdasarkan Obligasi dan atau Perjanjian Perwaliamanatan.
    - b. Perusahaan penerus (*surviving company*) tersebut salah satu bidang usahanya adalah bergerak dalam bidang usaha utama yang sama dengan Perseroan
  - (v) Melakukan pengalihan atas aktiva tetap Perseroan dalam satu atau rangkaian transaksi dalam suatu tahun buku berjalan yang jumlahnya melebihi 10% (sepuluh persen) dari total aktiva tetap Perseroan, dengan ketentuan aktiva tetap yang akan dialihkan tersebut secara akumulatif selama jangka waktu Obligasi tidak akan melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari total aktiva terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen, kecuali :
    - a. pengalihan aktiva tetap yang tidak menghasilkan pendapatan (non-produktif) dengan syarat penjualan aktiva tetap non produktif tersebut tidak mengganggu kelancaran kegiatan produksi dan atau jalannya kegiatan usaha Perseroan;
    - b. pengalihan aset Perseroan yang dilakukan khusus dalam rangka sekuritisasi aset Perseroan, dengan ketentuan aset Perseroan yang akan dialihkan tersebut secara akumulatif selama jangka waktu Obligasi tidak akan melebihi 5 % (lima persen) dari ekuitas Perseroan sesuai dengan laporan keuangan tahunan Perseroan yang terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen.
    - c. Pengalihan aktiva yang dilakukan antar Anak Perusahaan yang laporan keuangannya terkonsolidasi dengan Perseroan (baik dalam satu transaksi atau lebih) yang secara material tidak mengganggu jalannya usaha Perseroan;

- d. Pengalihan aktiva dimana hasil pengalihan tersebut diinvestasikan kembali dalam kegiatan usaha Perseroan dan/atau Anak Perusahaan atau dipakai untuk melunasi utang Perseroan dan/atau Anak Perusahaan, sepanjang utang tersebut bukan utang subordinasi dan secara material tidak mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Perwaliamanatan, yang harus dilakukan dalam waktu 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender terhitung sejak pengalihan tersebut.
  - (vi) Menjaminan dan atau membebani dengan cara apapun aset Perseroan termasuk hak atas pendapatan Perseroan, baik yang ada sekarang maupun yang akan diperoleh di masa yang akan datang, dengan nilai lebih dari 5% (lima persen) aset Perseroan, kecuali:
    - a. Penjaminan atau pembebanan untuk menjamin pembayaran Jumlah Terutang berdasarkan Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan; atau
    - b. Penjaminan dan atau pembebanan aset yang telah efektif berlaku atau telah diberitahukan secara tertulis kepada Wali Amanat sebelum ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan; atau
    - c. Penjaminan atau pembebanan sehubungan dengan fasilitas pinjaman baru yang menggantikan porsi pinjaman dari kreditur yang telah ada sekarang (*refinancing*) yang dijamin dengan aset yang sama yang telah dijamin tersebut; atau
    - d. Penjaminan atau yang telah diberikan sebelum dilaksanakannya penggabungan atau peleburan atau pengambilalihan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan di Perjanjian Perwaliamanatan; atau
    - e. Penjaminan atau pembebanan untuk pembiayaan perolehan aset (*acquisition financing*), selama aset yang dijamin adalah aset yang diakuisisi dan/atau jaminan perusahaan Perseroan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan perolehan aset (*acquisition financing*) tersebut; atau
    - f. Penjaminan tersebut dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau operasional sehari-hari Perseroan dan/atau tidak mempunyai dampak negatif terhadap jalannya usaha Perseroan yang mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran nilai Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi.
  - (vii) Memberikan penanggungan kepada pihak lain atas kewajiban pihak lain tersebut dengan nilai lebih dari 50% (lima puluh persen) ekuitas Perseroan, kecuali penanggungan yang telah ada sebelum ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan.
2. Pemberian persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud dalam poin 1 akan diberikan oleh Wali Amanat dengan ketentuan sebagai berikut:
    - (i) permohonan persetujuan tersebut tidak akan ditolak tanpa alasan yang jelas dan wajar;
    - (ii) Wali Amanat wajib memberikan persetujuan, penolakan atau meminta data/dokumen pendukung lainnya dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah permohonan persetujuan tersebut dan dokumen pendukungnya diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, dan jika dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan, penolakan atau permintaan tambahan data/dokumen pendukung lainnya dari Wali Amanat maka Wali Amanat dianggap telah memberikan persetujuannya; dan
    - (iii) Jika Wali Amanat meminta tambahan data/dokumen pendukung lainnya, maka persetujuan atau penolakan wajib diberikan oleh Wali Amanat dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah data/dokumen pendukung lainnya tersebut diterima secara lengkap oleh Wali Amanat dan jika dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja tersebut Perseroan tidak menerima persetujuan atau penolakan dari Wali Amanat maka Wali Amanat dianggap telah memberikan persetujuan.
  3. Selama Pokok Obligasi dan Bunga Obligasi belum dilunasi seluruhnya, Perseroan berkewajiban untuk:
    - (i) Memenuhi semua ketentuan dalam Dokumen Emisi.
    - (ii) Menyetorkan sejumlah uang yang diperlukan pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Pelunasan Pokok Obligasi yang jatuh tempo kepada Agen Pembayaran paling lambat 1 (satu) Hari Bursa (*in good fund*) sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan menyerahkan kepada Wali Amanat fotokopi bukti penyetoran dana tersebut selambat-lambatnya pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi. Apabila sampai Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan/atau tanggal Pelunasan Pokok Obligasi, Perseroan belum menyetorkan dana tersebut, maka Perseroan harus membayar Denda atas kelalaian tersebut. Denda yang dibayarkan oleh Perseroan merupakan hak Pemegang Obligasi yang akan dibayar kepada Pemegang Obligasi secara proporsional sesuai dengan besarnya Obligasi yang dimilikinya.
    - (iii) Memperoleh, mematuhi segala kuasa, izin, dan persetujuan (baik dari pemerintah maupun lainnya) dan dengan segera memberikan laporan dan melakukan hal-hal yang diwajibkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia sehingga Perseroan dapat secara sah menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan.
    - (iv) Mempertahankan dan menjaga kedudukan Perseroan sebagai perseroan terbatas dan badan hukum, semua hak, semua kontrak material yang berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, dan semua izin untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya yang sekarang dimiliki oleh Perseroan, dan segera memohon izin-izin bilamana izin-izin tersebut berakhir atau diperlukan perpanjangannya untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya.

- (v) Mempertahankan kepemilikan saham Perseroan sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen), sehingga Perseroan sebagai pemegang saham mayoritas dalam Perusahaan Anak.
- (vi) Memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan akhir tahun buku yang telah diaudit oleh auditor independen yang terdaftar di OJK sebagai berikut :
  - a. Memelihara perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar tidak kurang dari 1 (satu) berbanding 1 (satu);
  - b. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas sebesar maksimum 5 (lima) berbanding 1 (satu), dimana Total Pinjaman adalah seluruh pinjaman yang berbunga termasuk obligasi, namun tidak termasuk pinjaman dari pemegang saham dan/atau Pihak Terkait dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan utang jangka pendek (*Trade Facilities*).
  - c. Memelihara perbandingan antara EBITDA dengan Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 1 (satu) berbanding 1 (satu). Yang dimaksud EBITDA adalah laba sebelum beban pajak ditambah biaya bunga ditambah depresiasi dan Amortisasi. Yang dimaksud beban bunga pinjaman adalah biaya bunga pinjaman setelah dikurangi pendapatan bunga tahun berjalan.
- (vii) Mematuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.
- (viii) Memelihara asuransi-asuransi yang sudah berjalan dan berhubungan dengan kegiatan usaha dan harta kekayaan Perseroan dan/atau Perusahaan Anak pada perusahaan asuransi yang bereputasi baik, terhadap segala resiko yang biasa dihadapi oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang sama dengan Perseroan;
- (ix) Mengizinkan Wali Amanat dan/atau orang yang diberikan kuasa oleh Wali Amanat (termasuk tetapi tidak terbatas, auditor atau akuntan yang ditunjuk untuk maksud tersebut) dengan pemberitahuan secara tertulis 5 (lima) Hari Kerja sebelumnya dari waktu ke waktu memiliki akses dan memeriksa buku-buku, memberikan tanggapan atas segala pertanyaan atau informasi yang diminta oleh wakilnya tersebut dan mendiskusikan dengan orang tersebut dengan itikad baik atas segala aspek dari pembukuan dan operasi Perseroan;
- (x) Menyerahkan salinan laporan-laporan yang diminta oleh OJK kepada Wali Amanat dan persetujuan-persetujuan sehubungan dengan Emisi sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, dan untuk membuat dan mengimplementasikan setiap perjanjian yang berhubungan dengan hal tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas penyerahan atas :
  - a. Laporan keuangan tahunan Perseroan selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah tanggal tiap tahun buku berakhir atau pada saat penyerahan laporan keuangan kepada OJK yang telah diaudit oleh akuntan publik yang telah terdaftar di Bapepam dan LK atau OJK, mana yang lebih dahulu;
  - b. laporan keuangan tengah tahunan Perseroan selambat-lambatnya dalam waktu :
    - a. 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal tahun buku, jika tidak disertai laporan akuntan publik; atau
    - b. 60 (enam puluh) Hari Kalender setelah tanggal tengah tahun buku jika disertai laporan akuntan publik Perseroan yang telah terdaftar di Bapepam dan LK atau OJK dalam rangka penelaahan terbatas; atau
    - c. 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah tanggal tengah tahun buku, jika disertai laporan akuntan publik Perseroan yang telah terdaftar di Bapepam dan LK atau OJK yang memberikan pendapat tentang kewajiban laporan keuangan secara keseluruhan; atau
 pada saat penyerahan laporan keuangan Perseroan tersebut kepada OJK, mana yang lebih dahulu.
  - c. Laporan keuangan triwulan Perseroan (tidak diaudit) disampaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah akhir tanggal triwulan atau pada saat penyerahan laporan keuangan Perseroan tersebut kepada OJK dan/atau Bursa Efek.
- (xi) Menjamin bahwa kewajiban pembayaran oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi menurut Perjanjian Perwaliamanatan pada setiap waktu mempunyai kedudukan yang sama (*paripassu*) dengan kewajiban pembayaran kepada seluruh kreditur lainnya, kecuali kewajiban kepada kreditur preferen berdasarkan undang-undang dan kreditur yang telah ada.
- (xii) Memelihara sistem akuntansi, pembukuan dan pengawasan biaya sesuai dengan Prinsip Akuntansi Indonesia yang berlaku dari waktu ke waktu;
- (xiii) Menjaga dan mengusahakan agar harta kekayaan Perseroan dan Anak Perusahaan yang digunakan dalam menjalankan kegiatan usahanya berada dalam keadaan baik, memperbaikinya dan melakukan hal-hal yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha Perseroan;
- (xiv) Melakukan kegiatan usaha sesuai dengan anggaran dasar Perseroan
- (xv) memberitahu Wali Amanat atas :
  - a. setiap perubahan anggaran dasar, susunan Direksi dan Dewan Komisaris dan diikuti dengan penyerahan akta-akta keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Emiten;

- b. perkara pidana, perdata, tata usaha negara dan arbitrase yang dihadapi Perseroan yang secara material mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam menjalankan dan mematuhi segala kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dan Perjanjian-perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Perwaliamanatan;
  - c. terjadinya salah satu dari peristiwa kelalaian dengan segera, dan melalui permintaan tertulis dari Wali Amanat, menyerahkan pada Wali Amanat suatu pernyataan yang ditandatangani oleh Direksi Perseroan atau Sekretaris perusahaan Perseroan untuk maksud tersebut, yang mengkonfirmasi bahwa kecuali sebelumnya telah diberitahukan kepada Wali Amanat atau diberitahukan pada saat konfirmasi bahwa peristiwa kelalaian tersebut tidak terjadi, atau apabila terjadi peristiwa kelalaian, memberikan gambaran lengkap atas kejadian tersebut dan tindakan atau langkah-langkah yang diambil (atau diusulkan untuk diambil) oleh Perseroan untuk memperbaiki kejadian tersebut;
  - d. setiap terjadi kejadian atau keadaan penting pada Perseroan dan/atau Anak Perusahaan yang dapat mempunyai pengaruh penting atas jalannya usaha dan operasi atau keadaan keuangan Perseroan serta pemenuhan kewajiban Perseroan dalam rangka penerbitan dan pelunasan Obligasi, sesuai dengan ketentuan tentang keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya, serta menyampaikan dokumen-dokumen sehubungan dengan hal tersebut, baik diminta ataupun tidak diminta oleh Wali Amanat.
- (xvi) Melakukan pemeringkatan atas Obligasi sesuai dengan Peraturan OJK No. 49/2020, berikut pengubahannya dan atau pengaturan lainnya yang wajib dipatuhi oleh Perseroan sehubungan dengan pemeringkatan.
- (xvii) Menerapkan prinsip pengelolaan perusahaan yang baik (*good corporate governance*) dan melakukan tindakan dari waktu ke waktu atas permintaan yang wajar dari Wali Amanat, melaksanakan atau memelihara pelaksanaan kewajiban berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Perwaliamanatan, yang berdasarkan pendapat yang wajar dari Wali Amanat diperlukan atau, untuk menjalankan Perjanjian Perwaliamanatan atau memberikan jaminan yang penuh atas hak, kekuasaan dan perbaikan yang diberikan kepada Wali Amanat berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Perwaliamanatan

## 2.6. KELALAIAN PERSEROAN

1. Kondisi-kondisi yang dapat menyebabkan Perseroan dinyatakan lalai apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian atau hal-hal tersebut dibawah ini :
  - a. Perseroan tidak melaksanakan atau tidak mentaati ketentuan dalam kewajiban pembayaran Pokok Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Bunga Obligasi pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi; atau
  - b. Apabila Perseroan dan/atau Perusahaan Anak dinyatakan lalai sehubungan dengan suatu perjanjian utang oleh salah satu atau lebih krediturnya (*cross default*) berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan auditan yang terakhir, baik yang telah ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari yang berakibat jumlah yang terutang oleh Perseroan berdasarkan perjanjian utang tersebut seluruhnya menjadi dapat segera ditagih oleh pihak yang mempunyai tagihan dan/atau kreditur yang bersangkutan sebelum waktunya untuk membayar kembali (akselerasi pembayaran kembali, kelalaian tersebut dianggap telah terjadi jika jumlah kumulatifnya mencapai Rp100 miliar atau 5% (lima persen) dari pinjaman terutang Perseroan, mana yang lebih rendah; atau
  - c. Perseroan tidak melaksanakan atau tidak mentaati ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan (selain butir 1.a ) dan/atau Dokumen Emisi; atau
  - d. Perseroan diberikan penundaan pembayaran utang (*moratorium*) oleh badan peradilan yang berwenang; atau
  - e. Fakta mengenai jaminan, keadaan, atau status serta pengelolaannya tidak sesuai dengan informasi dan keterangan yang diberikan oleh Perseroan; atau
  - f. Keadaan dimana Perseroan dalam melaksanakan atau memenuhi kewajibannya berdasarkan Obligasi dan Dokumen Emisi akan atau merupakan pelanggaran hukum; atau
  - g. Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita, melaksanakan atau menggugat terhadap, atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau setiap bagian penting dari harta benda Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan; atau
  - h. Sebagian besar hak, izin dan persetujuan lainnya dari otoritas terkait yang dimiliki Perseroan dibatalkan atau dinyatakan tidak sah, atau Perseroan tidak mendapat ijin atau persetujuan yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, yang secara material berakibat negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan; atau

- i. Perseroan (atau dianggap berdasarkan peraturan perundang-undangan atau keputusan pengadilan) dibubarkan atau Perseroan telah mengeluarkan keputusan untuk dibubarkan atau berhenti menjalankan bisnisnya atau jika Perseroan mengajukan secara sukarela kepailitan ke pengadilan, atau menjadi pailit, atau meminta pengadilan untuk memulai komposisi atau proses rehabilitasi atau pengaturan apapun berdasarkan hukum kepailitan Indonesia atau peraturan perundang-undangan sejenisnya di pengadilan yang berkompeten; atau Perseroan menyetujui proses atau pengaturan tersebut, atau setuju dengan penunjukan pejabat penerima atau likuidator sehubungan dengan kepailitan atau proses kepailitan atau salah satu aset Perseroan (baik secara keseluruhan atau bagian substansial) atau pengalihan apa pun untuk kepentingan krediturnya sesuai dengan yang terkait dengan ketentuan hukum kepailitan; atau
  - j. pengadilan yang berwenang telah mengeluarkan keputusan akhir atau perintah pengadilan akhir yang menyebabkan Emiten pailit atau insolven atau pengadilan kompeten telah mengeluarkan keputusan pengadilan akhir atau penetapan pengadilan akhir yang menunjuk kurator resmi atau likuidator untuk (i) mengelola kepailitan atau proses kepailitan Perseroan; (ii) aset Perseroan baik sebagian besar atau keseluruhan, atau (iii) likuidasi, penyelesaian atau pembubaran Perseroan; atau
  - k. Penangguhan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Perseroan telah memperoleh keputusan yang final dan mengikat dari Pengadilan Niaga yang berwenang; atau
  - l. Perseroan menghentikan atau mengancam untuk berhenti menjalankan semua atau sebagian besar dari usahanya; atau
  - m. CGIF sebagai Penanggung gagal membayar Obligasi Pokok dan/atau Kupon Obligasi dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja sejak Klaim dari Wali Amanat kepada CGIF.
2. Ketentuan mengenai pernyataan lalai, yaitu :
- a. Dalam hal terjadi kejadian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas, Wali Amanat akan segera menyampaikan Klaim kepada CGIF dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penanggungan;
  - b. Dalam hal terjadi kejadian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas, Wali Amanat dilarang untuk melaksanakan Langkah Percepatan (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan);
  - c. Angka 1 huruf d di atas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus dalam waktu yang ditentukan oleh Wali Amanat dengan memperhatikan kewajiban yang berlaku umum, sebagaimana tercantum dalam teguran tertulis Wali Amanat, paling lama 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;
  - d. Angka 1 huruf c dan f dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus dalam waktu yang di tentukan oleh Wali Amanat dengan memperhatikan kewajiban yang berlaku umum, sebagaimana tercantum dalam teguran tertulis Wali Amanat, paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat tanpa diperbaiki/dihilangkan keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;
  - e. Angka 1 huruf e, maka Wali Amanat berhak melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.3 Perjanjian Perwaliamanatan.

maka Wali Amanat berkewajiban untuk memberitahukan kejadian atau peristiwa itu kepada Pemegang Obligasi dengan cara membuat pengumuman melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.

Wali Amanat atas pertimbangan sendiri (terkait dengan kelalaian Perseroan) berhak memanggil RUPO menurut tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Dalam RUPO tersebut, Wali Amanat akan meminta Perseroan untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan kelalaiannya tersebut. Apabila RUPO tidak menerima penjelasan dari Perseroan, maka akan dilakukan RUPO berikutnya untuk menentukan langkah-langkah yang akan dilakukan terhadap Obligasi. Apabila RUPO tersebut memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan Jumlah Terutang kepada Perseroan, Wali Amanat dapat, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penanggungan, mengambil Langkah Percepatan dalam kondisi tertentu sesuai dengan Perjanjian Penanggungan. Kejadian tersebut timbul jika:

- a. Peristiwa Gagal Bayar CGIF (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) dan diatur dalam angka 1 butir n telah terjadi dan terus berlanjut dan Klaim (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) yang telah dikirimkan kepada CGIF dalam Periode Klaim (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) sehubungan dengan Jumlah Yang Dijamin tidak dibayarkan oleh CGIF, yang sebagaimana didefinisikan dan ditentukan dalam Perjanjian Penanggungan; atau
- b. Salah satu kondisi atau peristiwa yang dirujuk dalam angka 1 huruf (b) hingga angka 1 huruf (m) telah terjadi selain dari Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan), dan Wali Amanat, sesuai dengan RUPO, mengambil Percepatan Pelunasan untuk menyatakan Obligasi seketika jatuh tempo dan harus dibayarkan. Namun dalam hal demikian, baik Wali Amanat maupun Pemegang Obligasi tidak

- memiliki hak untuk mengajukan Klaim ke CGIF untuk pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan dan CGIF tidak lagi memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan. Perseroan berkewajiban melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan dalam tagihan yang bersangkutan. Selama proses penyelesaian atas kejadian kelalaian/cidera janji, kewajiban-kewajiban Perseroan kepada Wali Amanat dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Perwalianamanatan.
3. Untuk menghindari keragu-raguan, terlepas dari angka 2 di atas, Wali Amanat dan Pemegang Obligasi tidak berhak untuk mengirimkan Klaim kepada CGIF sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penanggungan dan CGIF tidak lagi memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran Klaim berdasarkan Perjanjian Penanggungan jika:
    - a. jika salah satu kondisi atau peristiwa yang dirujuk dalam angka 1 huruf (b) hingga angka 1 poin (m) telah terjadi terkecuali Peristiwa Gagal Bayar (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penanggungan) dan Wali Amanat telah mengambil Percepatan;
    - b. Obligasi menjadi terutang secara dipercepat atas permintaan Perseroan. Untuk tujuan kejelasan, ketentuan ini hanya berlaku untuk Obligasi yang menjadi terutang dan tidak mencakup sisa Obligasi yang belum dibeli kembali oleh Perseroan;
    - c. Jika Peristiwa Gagal Bayar telah terjadi dan sedang berlangsung dan jika Wali Amanat tidak mematuhi ketentuan Pasal 3.1 (Umum), 5.1 (Percepatan Pihak yang Dijamin) Perjanjian Penanggungan;
    - d. tiap pengakhiran, perubahan, modifikasi, variasi, novasi, penggantian, tambahan, atau penggantian atas atau pada suatu Dokumen Obligasi atau tiap dokumen atau jaminan lain yang berkaitan dengannya tanpa diperolehnya izin tertulis terlebih dahulu dari CGIF. Untuk menghindari keragu-raguan dan semata-mata untuk keperluan diperolehnya pernyataan Efektif dari OJK, sehubungan dengan Dokumen Obligasi, apabila terdapat perubahan yang diminta oleh OJK, maka Wali Amanat harus segera, menginformasikan, mendiskusikan dan meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu dari CGIF dalam hal ini. Sehubungan dengan perubahan tersebut, Wali Amanat harus menginformasikan permintaan perubahan dari OJK tersebut paling lambat 3 (tiga) Hari Kerja setelah Wali Amanat menerima permintaan tersebut. Dalam hal ini, CGIF tidak boleh secara tidak wajar menahan persetujuannya untuk mengubah Dokumen Obligasi, tergantung pada keadaannya.
  4. jika Peristiwa Gagal Bayar telah terjadi dan sedang berlangsung dan jika Wali Amanat tidak mematuhi ketentuan Pasal 3.1 (Umum), 5.1 (Percepatan Pihak yang Dijamin) Perjanjian Penanggungan, CGIF tidak lagi memiliki kewajiban apa pun untuk melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan. Untuk menghindari keragu-raguan hilangnya hak dari Wali Amanat dan Pemegang Obligasi yang terjadi karena peristiwa yang diatur di dalam Pasal 9.3 huruf (c) Perjanjian Perwalianamanatan, hanya berlaku untuk Klaim terkait dan tidak untuk keseluruhan Penanggungan. Apabila kelalaian terjadi sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1 huruf i hingga Pasal 9.1 huruf l terjadi dan tunduk pada ketentuan Pasal 9.3 setiap waktu, maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil RUPO bertindak mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan mengambil keputusan yang dianggap menguntungkan Pemegang Obligasi dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Obligasi. Dalam hal Wali Amanat mengambil keputusan bahwa Obligasi menjadi jatuh tempo dengan sendirinya akan tetapi baik Wali Amanat maupun Pemegang Obligasi tidak memiliki hak untuk mengajukan Klaim ke CGIF untuk pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan dan CGIF tidak lagi memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Penanggungan.
  5. Apabila:
    - a. Perseroan dibubarkan karena sebab apapun atau membubarkan diri melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau terdapat keputusan pailit yang telah memiliki kekuatan hukum tetap; atau
    - b. Perseroan diberikan penundaan kewajiban pembayaran utang (moratorium) oleh badan peradilan berwenang; atau
    - c. Pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar kekayaan harta Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Perwalianamanatan; atau
    - d. Perseroan berdasarkan perintah pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap (*inkracht*) diharuskan membayar sejumlah dana kepada pihak ketiga yang apabila dibayarkan akan mempengaruhi secara material terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya yang ditentukan dalam Perjanjian Perwalianamanatan;
 maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil RUPO bertindak mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan mengambil keputusan yang dianggap menguntungkan bagi Pemegang Obligasi dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Obligasi.

Dalam hal ini Obligasi menjadi jatuh tempo dengan sendirinya dan Wali Amanat dapat langsung melakukan penagihan kepada Perseroan.

## 2.7. HAK SENIORITAS ATAS HUTANG

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

## 2.8. CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

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

## 2.9. PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN

Perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

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

## 2.10. PEMBERITAHUAN

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

### PERSEROAN

#### KANTOR PUSAT

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

#### ALAMAT KORESPONDEN

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

### WALI AMANAT

#### PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk

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

## 2.11. HUKUM YANG BERLAKU

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



## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana hasil Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 (“**Obligasi**”) setelah dikurangi biaya-biaya emisi, seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- a. Rp229.923.200.000,- (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran seluruh pokok pinjaman Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Subjek		Keterangan
Nama Bank	:	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Hubungan Afiliasi dengan Perseroan	:	Terafiliasi melalui kepemilikan saham Negara Republik Indonesia baik secara langsung maupun tidak langsung
Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	<i>Corporate Loan</i> – Akta Perjanjian Kredit Perseroan No. 73, tanggal 24 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I (Pertama) Perjanjian Kredit No. 148, tanggal 23 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan.
Bentuk Fasilitas	:	Corporate Loan - Kredit Modal Kerja
Jumlah Fasilitas	:	Rp350.000.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah)
Tingkat Suku Bunga	:	9,00% p.a
Jatuh Tempo	:	36 (tiga puluh enam) bulan atau s.d 24 Mei 2026
Penggunaan Dana Pinjaman	:	Modal Kerja untuk memenuhi kebutuhan ADCP sesuai dengan <i>cashflow</i> Perseroan dan untuk pembayaran Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 yang jatuh tempo pada 25 Mei 2022 sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah)
Saldo Utang pada tanggal 27 November 2023	:	Rp229.923.200.000,- (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah)
Rencana Pelunasan	:	Rp229.923.200.000,- (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah)
Saldo Utang Setelah Pembayaran	:	Rp0,00 (nol Rupiah)
Sumber Dana Pembayaran Bunga	:	Kas internal Perseroan

- b. Sisanya akan digunakan Perseroan untuk pengembangan kawasan LRT City Tebet dan LRT City Cibubur yang sedang dikembangkan oleh Perseroan dengan keterangan sebagai berikut:

Subjek		LRT City Tebet	LRT City Cibubur
Persentase Pembangunan per 30 Mei 2023	:	20%	0%
Rencana Pengembangan dengan menggunakan Dana Hasil Penawaran Umum	:	Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan untuk pengembangan kawasan di LRT CITY Tebet berupa pembangunan apartement Tower 1 (podium, fasilitas pendukung apartemen dan unit apartemen)	Sekitar 50% (lima puluh persen) akan digunakan untuk pengembangan kawasan di LRT CITY Cibubur berupa pembangunan apartement Tower 1 (podium, fasilitas pendukung apartemen dan unit apartemen)
Pihak yang membantu Pengembangan	:	Kontraktor PT Adhi Persada Gedung (“ <b>APG</b> ”) dengan Perjanjian Nomor 114-3/418A/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021 perihal Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur dan Plumbing	Belum ada kontraktor yang ditunjuk

Subjek		LRT City Tebet	LRT City Cibubur
		Proyek LRT CITY Tebet sebagaimana diubah dengan perjanjian Addendum I Nomor 114-3/418A-1/III/2023 tanggal 1 Maret 2023 perihal Addendum I Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur Tower I Proyek LRT CITY Tebet.	
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019	2023
Target Tahun Penyelesaian	:	2025	2026

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

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

Rencana Penggunaan Dana huruf (a) di atas bukan merupakan transaksi afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK No. 42/2020**”) dan transaksi material sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“**POJK No. 17/2020**”), karena pembayaran atas utang yang sudah ada tidak termasuk pengertian transaksi dalam kedua peraturan di atas.

Selanjutnya, dalam hal Rencana Penggunaan Dana huruf (b) di atas memenuhi definisi transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan di dalam POJK No. 17/2020, namun Rencana Penggunaan Dana huruf (b) untuk pengembangan LRT City Tebet merupakan transaksi afiliasi berdasarkan POJK No. 42/2020, mengingat baik Perseroan maupun APG merupakan pihak yang dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama, yaitu PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Walaupun demikian, kewajiban sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020 tersebut tidak berlaku bagi Perseroan karena pengembangan LRT City Tebet merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) POJK No. 42/2020, transaksi ini tidak diwajibkan untuk melakukan kewajiban dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020. Lebih lanjut, mengingat pengembangan LRT City Cibubur belum ditunjuk kontraktor yang akan mengerjakan, oleh karena itu dalam hal pengembangan LRT City Cibubur termasuk ke dalam transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020, maka Perseroan wajib untuk memenuhi ketentuan POJK No. 42/2020.

Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan No. 482/ADCP-XI/2023 tanggal 7 November 2023, Rencana Penggunaan Dana huruf (a) dan (b) tidak memiliki perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali Perseroan yang dapat merugikan Perseroan. Oleh karena itu dengan dengan mendasarkan pada Surat Pernyataan Perseroan tersebut, maka Rencana Penggunaan Dana huruf (a) dan (b) bukan merupakan transaksi benturan kepentingan.

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

Pelaksanaan seluruh transaksi sehubungan dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Obligasi belum dipergunakan seluruhnya, maka Perseroan wajib: (i) menempatkan dana tersebut dalam instrumen yang aman dan likuid; (ii) mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana tersebut ditempatkan; (iii) mengungkapkan tingkat suku bunga atau imbal hasil yang diperoleh; dan (iv) mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan afiliasi dan sifat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana tersebut ditempatkan.

Lebih lanjut, penempatan hasil Penawaran Umum Obligasi sebagaimana disebutkan di atas wajib dilakukan atas nama Perseroan, serta dana hasil Penawaran Umum Obligasi yang belum dipergunakan dilarang untuk dijadikan jaminan utang.

Dana hasil Penawaran Umum Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 seluruhnya telah digunakan sesuai dengan tujuan penggunaan dana yaitu digunakan untuk pembayaran sebagian pokok Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 Seri A, dan telah dilaporkan kepada OJK berdasarkan surat No. 378B/ADCP-VII/2022 tanggal 15 Juli 2022 tentang Realisasi Penggunaan Dana Emisi Obligasi Adhi Commuter Properti.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 9/ 2017, total biaya yang dikeluarkan Perseroan adalah kurang lebih setara dengan 1,26% (satu koma dua enam persen) dari nilai Emisi Obligasi. Semua biaya di bawah ini merupakan presentasi dari total biaya yang meliputi :

1. Biaya jasa untuk Penjamin Emisi Obligasi sebesar 0,50%, yang terdiri dari biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 0,20%; biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,10%; biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,20%;
2. Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,22%, yang terdiri dari biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,10%; biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,09%; biaya jasa Notaris sebesar 0,03%;
3. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,09%, yang terdiri dari biaya jasa Wali Amanat 0,02% dan Pemeringkat Efek sebesar 0,07%;
4. Biaya lain-lain sekitar 0,453%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, biaya pencatatan di Bursa Efek, biaya-biaya di KSEI, biaya jasa profesi penunjang penanggung, biaya percetakan Prospektus, formulir, biaya iklan koran Prospektus ringkas, Audit Penjatahan.

### III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini memperlihatkan total liabilitas Perusahaan pada tanggal 31 Mei 2023 yang diambil dari laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01094/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/XI/2023 tertanggal 1 November 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian. Pada tanggal 31 Mei 2023, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp3.765.202.352.370 dengan perincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)	
Keterangan	31 Mei 2023
Utang Usaha	
Pihak Berelasi	1.088.570.124.087
Pihak Ketiga	381.210.396.181
Beban Akrua	649.813.444.457
Liabilitas Sewa	5.063.328.768
Utang Pajak	7.247.563.849
Pendapatan Diterima di Muka	879.227.219.781
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.000.000.000
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	
Pihak Berelasi	19.489.402.986
Pihak Ketiga	20.889.735.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3.189.511.215.109</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	
Utang Obligasi Jangka Panjang	110.194.364.989
Utang Bank Jangka Panjang	372.519.350.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.464.439.904
Utang Lain-lain	91.512.982.368
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>575.691.137.261</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>3.765.202.352.370</b>

#### A. LIABILITAS JANGKA PENDEK

##### a. Utang Usaha

Pada tanggal 31 Mei 2023, saldo Utang Usaha Perseroan berjumlah Rp1.469.780.520.268 yang terdiri dari utang ke pihak berelasi sebesar Rp1.088.570.124.087 dan utang ke pihak ketiga sebesar Rp381.210.396.181 yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
Keterangan	Jumlah
<b>Pihak Berelasi</b>	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	960.081.344.262
PT Adhi Persada Gedung	91.330.103.588
PT Adhi Persada Properti	27.985.568.799
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	7.320.280.307
PT Virama Karya (Persero)	1.852.827.131
<b>Sub Jumlah</b>	<b>1.088.570.124.087</b>
<b>Sub Jumlah Pihak Berelasi</b>	<b>1.088.570.124.087</b>
<b>Pihak Ketiga</b>	
PT Sigmaeltra Propertindo	57.136.633.532
The Master Steel Manufactory	7.750.567.109
Abdul Kadir Alatas	7.517.500.000

Keterangan	Jumlah
Syamsudin	6.342.300.000
PT Berdikari Pondasi Perkasa	5.235.239.299
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	3.096.006.024
PT Motive Mulia	2.421.950.376
PT Adiya Gumilang Nusantara	2.398.632.262
PT Mitra Sistematika Global	2.045.862.794
PT Builders Shop	2.030.660.299
Hj Mariah	1.850.000.000
PT Dong Seo Furniture	1.737.462.627
PT Jati Sungkai Estetika	1.646.695.717
PT Mitekindo	1.250.462.483
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	71.064.915.418
<b>Operasi Bersama</b>	
JO ACP – UJP (Gateway Park)	121.048.057.159
JO ACP - UJP (Urban Signature)	86.637.451.083
<b>Sub Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>381.210.396.181</b>
<b>JUMLAH</b>	<b>1.469.780.520.268</b>

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

#### b. Beban Akruwal

Pada tanggal 31 Mei 2023, Beban Akruwal Perseroan berjumlah Rp649.813.444.457 yang merupakan biaya pekerjaan proyek dan biaya operasional hotel.

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Biaya Pekerjaan Proyek	218.667.331.924
Biaya Pekerjaan Proyek	423.574.048.554
Biaya Operasional Hotel	6.948.212.322
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	623.851.657
<b>Jumlah</b>	<b>649.813.444.457</b>

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

#### c. Liabilitas Sewa Sampai Dengan 1 Tahun

Pada tanggal 31 Mei 2023, Liabilitas Sewa kurang dari 1 tahun merupakan hasil penerapan PSAK 73 atas sewa kendaraan dan bangunan oleh Perseroan.

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Liabilitas Sewa sampai dengan 1 tahun	5.063.328.768

#### d. Utang Pajak

Pada tanggal 31 Mei 2023, utang pajak Perseroan berjumlah Rp7.247.563.849.

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
<b>Perseroan</b>	
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	1.076.426.958
Pasal 23	1.444.202.187
Pasal 29	133.909.173
Pasal 4 (2)	3.717.197.374

Keterangan	Jumlah
<b>Sub Jumlah</b>	<b>6.371.735.692</b>
<b>Entitas Anak</b>	
Pajak Pertambahan Nilai-Neto	857.336.558
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	16.948.854
Pasal 23	1.542.745
<b>Sub Jumlah</b>	<b>875.828.157</b>
<b>Jumlah</b>	<b>7.247.563.849</b>

**e. Pendapatan Diterima di Muka**

Pada tanggal 31 Mei 2023, Pendapatan Diterima di Muka Perseroan berjumlah Rp879.227.219.781 yang merupakan pendapatan dari kegiatan usaha properti, hotel dan operasi bersama.

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
<b>Properti</b>	
LRT City Tebet	227.554.540.747
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	91.587.407.938
LRT City Cibubur	63.260.402.699
Mega Graha Cipta Perkasa	47.858.822.763
Oase Park	36.491.355.199
Adhi City Sentul 2	28.814.931.824
Cisauk Point	27.868.683.357
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	18.645.230.672
Adhi City Sentul	9.344.559.598
LRT City MTH	6.262.355.485
LRT City Sentul	3.635.024.730
<b>Sub Jumlah</b>	<b>561.323.315.012</b>
<b>Hotel</b>	
Hotel GranDhika Jakarta	1.233.967.742
Hotel GranDhika Semarang	97.006.573
Hotel GranDhika Medan	39.377.975
<b>Sub Jumlah</b>	<b>1.370.352.290</b>
<b>Operasi Bersama</b>	
JO ACP – UJP (LRT City Ciracas)	260.208.329.012
JO ACP – UJP (LRT City Jatibening)	56.325.223.467
<b>Sub Jumlah</b>	<b>316.533.552.479</b>
<b>Jumlah</b>	<b>879.227.219.781</b>

**f. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya**

Pada tanggal 31 Mei 2023, Liabilitas Jangka Pendek Lainnya Perseroan berjumlah Rp40.379.137.986 yang terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
<b>Pihak Berelasi</b>	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	18.780.142.238
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	709.260.748
<b>Sub Jumlah</b>	<b>19.489.402.986</b>
<b>Pihak Ketiga</b>	
PT Montaro Grup Nusantara	15.000.000.000
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	5.889.735.000

	Keterangan	Jumlah
<b>Sub Jumlah</b>		<b>20.889.735.000</b>
<b>Jumlah</b>		<b>40.379.137.986</b>

## B. LIABILITAS JANGKA PANJANG

### a. Utang Obligasi

Pada tanggal 31 Mei 2023, Utang Obligasi Perseroan berjumlah Rp110.194.364.989 yang terdiri dari:

	Keterangan	Jumlah
		<i>(dalam Rupiah)</i>
<b>Utang Obligasi Jangka Panjang</b>		
	Obligasi Seri B	111.000.000.000
	Biaya yang dapat diatribusikan	(805.635.011)
	<b>Jumlah</b>	<b>110.194.364.989</b>
<b>Utang Obligasi I Jangka Panjang</b>		
	Obligasi Seri B	9.000.000.000
	Biaya yang dapat diatribusikan	(27.868.503)
	<b>Jumlah</b>	<b>8.972.131.497</b>
<b>Utang Obligasi II Jangka Panjang</b>		
	Obligasi Seri B	102.000.000.000
	Biaya yang dapat diatribusikan	(777.766.508)
	<b>Jumlah</b>	<b>101.222.233.492</b>

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

#### i. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap I

Perseroan 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. 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. Pada tanggal 25 Mei 2022 sudah dilakukan pembayaran.

##### 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.

Perusahaan telah melakukan pemingkatan 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 pemingkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah idBBB (*Triple B*).

## ii. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap II

Berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliananatan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 No. 45 tanggal 20 Mei 2022 oleh dan antara Perusahaan selaku Emiten dan PT Bank Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat, yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Perseroan telah menerbitkan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022:

- Obligasi Seri A sebesar Rp205.500.000.000 (dua ratus lima miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,00% (sepuluh persen) per tahun, dengan jangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) hari sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 31 Mei 2023.
- Obligasi Seri B sebesar Rp102.000.000.000 (seratus dua miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 11,00% (sebelas persen) per tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 24 Mei 2025.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi II dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp307.500.000.000 pada tahun 2022 dengan tanggal efektif 24 Mei 2022 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor Sertifikat II-2/200522-B. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 17 Mei 2022 dengan nomor surat pencatatan No. S-78/D.04/2022.

Utang obligasi yang diterbitkan Perseroan bersifat tanpa jaminan khusus

### b. Utang Bank

Pada tanggal 31 Mei 2023, saldo pinjaman bank Perseroan berjumlah Rp372.519.350.000 yang terdiri dari pinjaman yang diperoleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	510.519.350.000
Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	138.000.000.000
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>372.519.350.000</b>

### c. Liabilitas Pajak Tangguhan

Pada tanggal 31 Mei 2023, Liabilitas Pajak Tangguhan Perseroan berjumlah Rp1.464.439.904 dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Provisi penurunan nilai piutang	1.410.815
Keuntungan dari akuisisi	(1.465.850.720)
<b>Jumlah</b>	<b>(1.464.439.904)</b>

### d. Utang Lain-lain

Pada tanggal 31 Mei 2023, Utang Lain-lain Perseroan berjumlah Rp91.512.982.368 dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Indonesia Infrastructure Finance	91.512.982.368
<b>Jumlah</b>	<b>91.512.982.368</b>

Utang pada PT Indonesia Infrastructure Finance merupakan pinjaman yang digunakan untuk pembiayaan konstruksi Proyek Apartemen Cisauk Point sesuai dengan perjanjian No. PF.02/IV/IIF TL/2023 tanggal 18 April 2023, dengan menjaminkan SHGB proyek tersebut dan jangka waktu pinjaman 4 (empat) tahun sampai dengan tanggal Maret 2027.



## C. FASILITAS PINJAMAN PERSEROAN

### FASILITAS KREDIT MODAL KERJA

#### PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur Eastern Green

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/III/2022 tanggal 22 Februari 2023, Perseroan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pelunasan kredit eksisting ADCP di Bank BTN (proyek Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue dan Fasilitas KMK Standby Loan) dan kebutuhan operasional dan/atau tambahan modal kerja (proyek Apartemen pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green). Fasilitas tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Plafond kredit Rp160.000.000.000;
- b. Sifat kredit *non revolving*;
- c. Biaya provisi 0,25%;
- d. Biaya administrasi 0,25%;
- e. Suku Bunga 8,5% per tahun;
- f. Denda 2%;
- g. Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- DER maksimal sebesar 350%;
- *Interest Coverage Ratio* minimal 100%;
- *Current Ratio* diatas 100%;
- Menjaga kualitas kredit di BTN maupun Bank lain agar selalu kondisi lancar;
- 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 90 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan.
- Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perseroan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.

Saldo utang bank per 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp159.124.000.000, nihil dan Rp99.526.000.000. Jumlah pencairan sepanjang 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp160.000.000.000, nihil dan nihil. Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp876.000.000, Rp99.526.000.000 dan Rp74.071.500.000. Per 31 Mei 2023, Perseroan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019 yang telah diperpanjang berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Modal Kerja No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 17 Mei 2023, Perseroan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Sentul – Royal Sentul Park – Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 17 Mei 2023 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:

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

Perseroan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) diatas 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. 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.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- l. 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 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp40.654.350.000, Rp128.422.260.361 dan Rp253.250.829.499. Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp5.650.000.000, Rp9.684.900.000 dan Rp41.172.284.966.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 sebesar Rp93.417.910.361.

Per 31 Mei 2023, Perseroan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

#### **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur Green Avenue**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, Perseroan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur 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:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue – Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue – Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perseroan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perseroan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perseroan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. 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 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil, Rp38.678.000.000 dan Rp39.775.000.000. Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar nihil dan 31 Desember 2021 sebesar Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp38.678.000.000, Rp1.097.000.000 dan Rp225.000.000.

Per 31 Mei 2023, Perseroan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

#### **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Adhi City Sentul**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, Perseroan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anavaya sebanyak 351 unit. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 27 Agustus 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,50%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan perumahan Bhumi Anavaya;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anavaya yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perseroan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* di atas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.

- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. 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.
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. 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 31 Mei 2023 dan Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp60.741.000.000, Rp55.981.000.000 dan Rp26.094.000.000. Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp5.270.000.000, Rp46.207.000.000 dan Rp29.264.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp510.000.000, Rp16.320.000.000 dan Rp3.170.000.000.

Per 31 Mei 2023, Perseroan 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, Perseroan 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:

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

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

### **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 tanggal 20 Februari 2022, Perseroan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 22 Maret 2023. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut: 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:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) di atas 125%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perseroan diwajibkan memenuhi kewajiban- kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perseroan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut. Pada 31 Mei 2023 seluruh nilai utang *Supply Chain Financing* telah dibayarkan lunas.

### **Fasilitas Kredit Swadana**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Berdasarkan Perjanjian No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022 yang telah diperpanjang 182/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 19 Mei 2023, Perseroan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan sampai dengan tanggal 24 Mei 2026. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp350.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,1%;
- Suku Bunga 9% Per Tahun.

Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000.000 atas pinjaman tersebut.

Perseroan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. Menjaga kualitas pembiayaan/kredit milik debitur dan para pengurus selalu dalam kondisi performing loan sampai dengan
- b. kredit/pembiayaan lunas;
- c. Seluruh transaksi keuangan termasuk penerimaan Dana penerbitan Surat Utang Debitur tahun 2022 serta penerimaan atas
- d. rencana penjualan aset tetap wajib dilakukan melalui rekening Debitur di BTN;
- e. Menjaga nilai Current Ration minimum 100%, EBITDA Positif, *interest coverage Ratio* minimum 150% dan DER tidak melebihi 500% sesuai laporan keuangan Audited tahunan terakhir yang disampaikan;
- f. Menjaga rasio Agunan minimal sebesar 150% dari outstanding fasilitas kredit debitur diBank apabila rasio tidak mencukupi maka, Debitur harus memberikan agunan tambahan atau menurunkan outstanding pinjaman dibank sehingga rasio agunan minimal terpenuhi;
- g. Menyerahkan laporan aktivitas usaha/operasional dan laporan-laporan lainnya (untuk basis triwulan sesuai denan laporan keuangan) sehubungan dengan fasilitas kredit apabila diminta oleh Bank dengan pemberitahuan sebelumnya dari Bank kepada Debitur;
- h. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- i. Memperpanjang atau memperbaruhi izin-izin terkait legalitas usaha debitur bilamana telah habis masa berlakunya serta menyerahkan salinan perpanjangannya ke Bank;
- j. Memastikan dan menjaga saldo minimal giro operasional di Bank setiap bulannya minimal sebesar 5% dari outstanding fasilitas kredit setiap tanggal 7 mencukupi untuk membayar kewajiban setiap bulannya.

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

Saldo utang bank per 31 Mei 2023 dan Desember 2022 masing-masing sebesar Rp250.000.000.000 dan 31 Desember 2021 sebesar nihil. Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar nihil, Rp500.000.000.000 dan nihil. Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar nihil, Rp250.000.000.000 dan nihil.

## **D. FASILITAS PINJAMAN PERUSAHAAN ANAK**

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

## E. KOMITMEN DAN KONTINJENSI

Untuk Perjanjian Operasi Bersama adalah sebagai berikut

### 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.

## F. PENAMBAHAN FASILITAS UTANG

Sejak tanggal 31 Mei 2023 hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan tidak terdapat penambahan fasilitas utang Perseroan.

**MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 MEI 2023 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI.**

**TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL 31 MEI 2023 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.**

**DARI DOKUMEN-DOKUMEN PERJANJIAN PERSEROAN DENGAN PIHAK KETIGA, TIDAK ADA PEMBATAAN-PEMBATAAN YANG DAPAT MERUGIKAN KEPENTINGAN PEMEGANG SAHAM DAN PEMEGANG OBLIGASI (NEGATIVE COVENANTS).**

**MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPAN UNTUK MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA.**

**TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN, YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.**

**TIDAK ADA KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL 31 MEI 2023 SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.**

**TIDAK TERDAPAT PEMBATAAN YANG MERUGIKAN PEMEGANG SAHAM PUBLIK.**

#### IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01094/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/XI/2023 tertanggal 1 November 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasian.

##### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	29.225.445.008	26.869.792.306	60.530.437.116
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	9.680.356.693	3.305.904.780	1.971.047.897
Pihak Ketiga	21.239.342.667	26.343.854.332	39.725.760.531
Pendapatan Diakui di Muka			
Pihak Berelasi	-	100.296.681.270	125.479.679.441
Pihak Ketiga	56.104.288.041	73.911.841.290	84.992.191.525
Persediaan	3.244.982.854.507	3.156.184.555.111	3.233.978.346.534
Uang Muka			
Pihak Berelasi	14.906.182.936	12.600.976.161	19.660.078.414
Pihak Ketiga	4.748.409.238	5.426.584.804	5.841.924.881
Biaya Dibayar di Muka	2.159.737.634	1.450.731.192	1.538.376.360
Pajak Dibayar di Muka	2.360.649.851	31.229.672.618	61.603.662.032
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>3.385.407.266.575</b>	<b>3.437.620.593.864</b>	<b>3.635.321.504.731</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	6.986.643.471	14.877.099.753	11.149.640.929
Pihak Ketiga	585.474.234	682.744.595	595.787.136
Aset Real Estate	2.599.783.283.512	2.589.018.254.309	2.258.450.446.994
Properti Investasi	73.559.000.000	73.559.000.000	-
Aset Tetap	287.386.629	766.364.354	1.915.910.894
Aset Hak Guna - Bersih	4.260.022.194	1.283.966.349	1.737.698.503
Aset Tak berwujud	2.036.775.000	2.297.900.000	2.924.600.000
Aset Lain-lain	167.717.566.323	200.918.557.654	66.578.348.950
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2.855.216.151.363</b>	<b>2.883.403.887.014</b>	<b>2.343.352.433.406</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>6.240.623.417.938</b>	<b>6.321.024.480.878</b>	<b>5.978.673.938.137</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	1.088.570.124.087	1.153.307.673.089	1.159.401.716.156
Pihak Ketiga	381.210.396.181	366.802.945.101	348.587.609.773
Beban Akrual	649.813.444.457	652.535.326.737	805.264.326.906
Liabilitas Sewa	5.063.328.768	2.461.225.191	2.043.360.000
Utang Pajak	7.247.563.849	3.817.090.756	6.151.604.173
Pendapatan Diterima di Muka	879.227.219.781	860.845.592.776	638.522.189.638
Utang Obligasi Jangka Pendek	-	204.520.643.286	489.027.918.753
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.000.000.000	300.800.000.000	70.000.000.000

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya				
Pihak Berelasi	19.489.402.986	18.950.398.258		131.095.081
Pihak Ketiga	20.889.735.000	15.000.000.000		-
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3.189.511.215.109</b>	<b>3.579.040.895.194</b>		<b>3.519.129.820.480</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Utang Obligasi Jangka Panjang	110.194.364.989	110.020.718.434		8.930.113.618
Utang Bank Jangka Panjang	372.519.350.000	172.281.260.361		348.645.829.499
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.464.439.904	1.462.804.379		1.462.137.913
Utang Lain-lain	91.512.982.368	221.357.332		310.590.123
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>575.691.137.261</b>	<b>283.986.140.506</b>		<b>359.348.671.153</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>3.765.202.352.370</b>	<b>3.863.027.035.700</b>		<b>3.878.478.491.633</b>

**EKUITAS**

Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham Modal dasar 8.000.000 saham Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	2.222.222.220.000	2.222.222.220.000		2.000.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	56.632.698.985	56.632.698.985		-
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	54.010.882.540	54.010.882.540		27.938.767.027
Belum Ditentukan Penggunaannya	142.546.592.612	125.122.957.575		72.248.012.343
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk</b>	<b>2.475.412.394.137</b>	<b>2.457.988.759.100</b>		<b>2.100.186.779.370</b>
Keentingan Non Pengendali	8.671.431	8.686.078		8.667.134
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2.475.421.065.568</b>	<b>2.457.997.445.178</b>		<b>2.100.195.446.504</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>6.240.623.417.938</b>	<b>6.321.024.480.878</b>		<b>5.978.673.938.137</b>

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

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



(dalam Rupiah)

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

**RASIO-RASIO PENTING**

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

**RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN ATAS FASILITAS KREDIT YANG DIPEROLEH PERSEROAN**

Keterangan	Rasio yang dipersyaratkan	31 Mei		31 Desember	
		2023	2022	2022	2021
<b>Rasio Keuangan Atas Fasilitas Kredit Secara Umum yang Diperoleh Perseroan</b>					
Current Ratio	Min. 100%	106,1%	119,5%	96,0%*	103,0%
Debt Service Coverage Ratio	Min. 100%	697,28%	327,34%	1205%	1108%

Keterangan	Rasio yang dipersyaratkan	31 Mei		31 Desember	
		2023	2022	2022	2021
Ekuitas	Disyaratkan selalu positif	2.475.421.065.568	2.394.757.678.889	2.457.997.445.178	2.100.195.446.504

**Catatan:**

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

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

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

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

**LABA PER SAHAM DASAR**

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

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

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

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

**DIVIDEN PER SAHAM**

Dividen Per Saham adalah sebagai berikut:

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

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

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

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

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

*Analisis dan Pembahasan Manajemen yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif Perseroan untuk periode 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya Nomor 01094/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/XI/2023 tertanggal 1 November 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasi dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani Benny Andria Nomor 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023 tertanggal 29 September 2023, dengan opini wajar tanpa modifikasi.*

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

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; (vi) berusaha di bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak; (vii) berusaha di bidang parkir di luar badan jalan; (viii) berusaha di bidang pendidikan bimbingan belajar dan konseling swasta. Sedangkan untuk kegiatan usaha penunjang, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut: (i) berusaha di bidang portal web dan/atau platform digital dengan tujuan komersial; (ii) berusaha di bidang jasa penyelenggara event khusus.

Perseroan berkedudukan di Jakarta Timur. Alamat korespondensi Perseroan beralamat di Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas Kota Jakarta Timur.

### 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 selesainya 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 ber harap.

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 menengah 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**

#### **Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Berikut amandemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023, dengan penerapan ini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

#### 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 5 (lima) bulanan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
Properti	122.729.277.019	65,25	194.927.561.592	78,16	436.034.270.035	73,57	411.718.191.516	73,04
Operasi Bersama	22.619.093.828	12,03	20.159.771.621	8,08	56.736.096.954	9,57	85.068.768.784	15,09
Hotel	42.442.868.804	22,57	34.308.013.170	13,76	99.762.274.394	16,83	66.901.106.125	11,87
Sewa	298.980.650	0,16	-	0,00	155.072.400	0,03	-	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>188.090.220.301</b>	<b>100</b>	<b>249.395.346.383</b>	<b>100</b>	<b>592.687.713.783</b>	<b>100</b>	<b>563.688.066.425</b>	<b>100</b>

###### b) Beban Pokok Pendapatan

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
Properti	87.274.500.251	62,58	150.715.938.964	76,55	317.346.611.306	72,21	290.437.020.423	69,67
Operasi Bersama	21.521.266.992	15,43	18.321.139.585	9,31	45.674.385.732	10,39	58.259.133.041	13,98
Hotel	30.656.619.279	21,98	27.836.152.779	14,14	76.437.761.366	17,39	68.184.298.101	16,36
<b>Jumlah</b>	<b>139.452.386.522</b>	<b>100</b>	<b>196.873.231.328</b>	<b>100</b>	<b>439.458.758.404</b>	<b>100</b>	<b>416.880.451.565</b>	<b>100</b>

###### 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:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
Pegawai	10.196.520.423	68,63	11.444.624.837	79,26	24.095.314.218	72,69	22.377.790.888	76,06
Kantor	2.688.209.723	18,09	1.042.380.626	7,22	3.260.559.964	9,84	3.184.787.770	10,82
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 14 & 15)	1.388.506.569	9,35	261.125.000	1,81	3.648.657.345	11,01	2.829.537.415	9,62
Jasa Profesional	486.374.974	3,27	1.035.412.233	7,17	1.388.280.164	4,19	759.384.969	2,58
Pendidikan dan Pelatihan	51.698.116	0,19	98.904.867	3,06	132.611.592	1,79	123.191.495	0,41
Perizinan	28.527.721	0,35	442.079.101	0,68	592.739.420	0,40	121.365.901	0,42
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	17.017.027	0,11	114.924.568	0,80	30.076.563	0,09	25.608.497	0,09
<b>Jumlah</b>	<b>14.856.854.553</b>	<b>100</b>	<b>14.439.451.232</b>	<b>100</b>	<b>33.148.239.266</b>	<b>100</b>	<b>29.421.666.935</b>	<b>100</b>

###### 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:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
Penghasilan Unit Batal	1.159.685.942	(12)	-	0	9.722.271.376	109	8.676.321.489	24
Penghasilan Bunga	61.041.886	1	982.484.472	(15)	1.585.045.027	18	2.172.325.287	6
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi	-	0	-	0	23.900.453.842	268	-	0
Penghasilan Pemulihan Penurunan Nilai Piutang	1.613.834.501	(17)	-	0	1.071.093.844	12	1.351.344.038	(4)
Pendapatan lainnya	1.220.640.851	(13)	1.255.356.834	(20)	3.851.277.849	43	26.664.636.108	73
Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(670.102.556)	7	-	0	(777.675.863)	(9)	(1.806.804.531)	(5)
Corporate Social Responsibility	-	0	(50.862.256)	1	(136.397.504)	(2)	(78.855.486)	(0,22)
Bagi Hasil atas Pemanfaatan Lahan Cisaug	(706.063.683)	7	(2.432.064.254)	38	(6.614.216.623)	(74)	-	0,00
Bagi Hasil (Rugi) atas Pengelolaan Hotel	(10.540.125.862)	111	(6.148.267.376)	96	(23.221.735.253)	(260)	1.061.204.912	3
Beban Lainnya	(1.633.372.212)	17	(32.887.482)	1	(450.900.298)	(5)	(1.393.372.154)	(4)72,76
<b>Jumlah</b>	<b>(9.494.461.134)</b>	<b>100</b>	<b>(6.426.240.062)</b>	<b>100</b>	<b>8.929.216.640</b>	<b>100</b>	<b>36.646.799.663</b>	<b>100</b>

#### 4.2. HASIL OPERASI

Tabel berikut merupakan tabel penjualan, beban, laba tahun berjalan dan penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 serta tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan Usaha	188.090.220.301	249.395.346.383	592.687.713.783	563.688.066.425
Beban Pokok Pendapatan	(139.452.386.522)	(196.873.231.328)	(439.458.758.404)	(416.880.451.565)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>48.637.833.779</b>	<b>52.522.115.055</b>	<b>153.228.955.379</b>	<b>146.807.614.860</b>
<b>BEBAN USAHA</b>				
Beban Umum dan Administrasi	(14.856.854.553)	(14.439.451.232)	(33.148.239.266)	(29.421.666.935)
Beban Pajak Final	(3.663.607.335)	(5.000.107.156)	(14.332.604.692)	(10.599.927.875)
Penghasilan Lain-lain	4.055.203.179	2.237.841.306	40.130.141.939	38.864.626.921
Beban Lain-lain	(13.549.664.313)	(8.664.081.368)	(31.200.925.298)	(2.217.827.258)
<b>LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN</b>	<b>20.622.910.757</b>	<b>26.656.316.605</b>	<b>114.677.328.061</b>	<b>143.432.819.713</b>
Beban Keuangan	(3.063.745.669)	(8.379.436.394)	(9.657.466.393)	(13.069.191.439)
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>17.559.165.088</b>	<b>18.276.880.211</b>	<b>105.019.861.668</b>	<b>130.363.628.274</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>				
Pajak Tangguhan	(1.635.525)	-	(666.466)	(3.001.640)
Pajak Kini	(133.909.173)	-	-	-
<b>LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN</b>	<b>17.423.620.390</b>	<b>18.276.880.211</b>	<b>105.019.195.202</b>	<b>130.360.626.634</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN</b>	<b>17.423.620.390</b>	<b>18.276.880.211</b>	<b>105.019.195.202</b>	<b>130.360.626.634</b>
<b>LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA</b>				
Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564
Kepentingan Non-Pengendali	(14.647)	(33.000)	18.944	49.070
<b>JUMLAH</b>	<b>17.423.620.390</b>	<b>18.276.880.211</b>	<b>105.019.195.202</b>	<b>130.360.626.634</b>
<b>JUMLAH LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA</b>				
Pemilik Entitas Induk	17.423.635.037	18.276.913.211	105.019.176.258	130.360.577.564
Kepentingan Non-Pengendali	(14.647)	(33.000)	18.944	49.070
<b>JUMLAH</b>	<b>17.423.620.390</b>	<b>18.276.880.211</b>	<b>105.019.195.202</b>	<b>130.360.626.634</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	<b>0,78</b>	<b>0,82</b>	<b>4,73</b>	<b>6,52</b>

#### a) Pendapatan Usaha

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

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

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

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

#### b) Beban Pokok Penjualan

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

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

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

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

#### c) Laba Kotor

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

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

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

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



#### d) Beban Umum dan Administrasi

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

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

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

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

#### e) Laba Sebelum Pajak

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp717.715.123 atau sebesar 3.93% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp 18.276.880.211 menjadi sebesar Rp 17.559.165.088. Hal ini selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

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

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

#### f) Laba Bersih Tahun Berjalan

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

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

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

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar Rp25.344.433.072 atau sebesar 19,44% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dari sebesar Rp130.360.626.6344 menjadi sebesar Rp105.019.195.202. Penurunan tersebut selaras dengan pos pendapatan yang mengalami penurunan.

**g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan**

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

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp853.259.821 atau sebesar 4,67% dibandingkan dengan periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022 dari sebesar Rp18.276.880.221 menjadi sebesar Rp17.423.620.390. Hal tersebut selaras dengan hasil pos laba tahun berjalan.

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

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

**4.3. LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**A. ASET**

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
Jumlah Aset Lancar	3.385.407.266.575	3.437.620.593.864	3.635.321.504.731
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.855.216.151.363	2.883.403.887.014	2.343.352.433.406
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>6.240.623.417.938</b>	<b>6.321.024.480.878</b>	<b>5.978.673.938.137</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. LIABILITAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember
	2023	2022	2021
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.189.511.215.109	3.579.040.895.194	3.519.129.820.480
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	575.691.137.261	283.986.140.506	359.348.671.153
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>3.765.202.352.370</b>	<b>3.863.027.035.700</b>	<b>3.878.478.491.633</b>

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

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami penurunan sebesar Rp97,824,683,330 atau sebesar 2,53% dari sebesar Rp3.863.027.035.700 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp3.765.202.352.379 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini mayoritas dikarenakan adanya penurunan pada liabilitas jangka pendek sebesar Rp389.529.680.085 sebesar 10,88%

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

Total liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp291,704,996,755 atau sebesar 102,72% dari sebesar Rp283.986.140.506 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp575.691.137.261 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan pada utang bank jangka panjang sebesar Rp200.238.089.639 atau sebesar 116,23% dan kenaikan pada utang lain-lain sebesar Rp91.291.625.036.

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

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

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

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

## C. EKUITAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember
	2023	2022	2021
<b>EKUITAS</b>			
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham Modal dasar 8.000.000 saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.222.222.220.000	2.222.222.220.000	2.000.000.000.000

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Sebesar – 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021				
Tambahan Modal Disetor	56.632.698.985	56.632.698.985		-
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	54.010.882.540	54.010.882.540		27.938.767.027
Belum Ditentukan Penggunaannya	142.546.592.612	125.122.957.575		72.248.012.343
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan</b>				
<b>Kepada Pemilik Entitas Induk</b>	2.475.412.394.137	2.457.988.759.100		2.100.186.779.370
Kepentingan Non Pengendali	8.671.431	8.686.078		8.667.134
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2.475.421.065.568</b>	<b>2.457.997.445.178</b>		<b>2.100.195.446.504</b>

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp17,423,620,390 atau sebesar 0,71% dari sebesar Rp2.457.997.445.178 pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp2.475.421.065.568 pada tanggal 31 Mei 2023. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya sebesar Rp17.423.635.037 atau sebesar 13,93%.

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

#### 4.4. LAPORAN ARUS KAS

	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk)				
Aktivitas Operasi	134.898.076.121	(9.822.910.681)	122.114.790.323	(137.027.104.396)
Arus Kas Neto digunakan untuk aktivitas investasi	(10.765.029.203)	(43.591.861.700)	(216.185.967.905)	(292.989.543.188)
Arus Kas Neto diperoleh dari aktivitas pendanaan	(121.777.394.215)	363.581.074.124	60.410.532.772	445.848.207.965

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. Penerimaan Restitusi Pajak
3. Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga
4. Pembayaran kepada karyawan (merupakan pembayaran gaji dan tunjangan)
5. Penerimaan bunga (merupakan penerimaan bunga jasa giro maupun deposito)
6. Pembayaran beban pinjaman (merupakan pembayaran beban pinjaman bank)
7. Pembayaran pajak penghasilan

Kas bersih yang diperoleh untuk aktivitas investasi terdiri dari:

1. Perolehan Aset Takberwujud
2. Perolehan Aset Tetap
3. Investasi pada Operasi Bersama
4. Pelepasan Saham Entitas Anak
5. Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terdiri dari:

1. Penerimaan dan pembayaran utang bank
2. Penerimaan dana Obligasi
3. Pembayaran Biaya Emisi Obligasi
4. Pembayaran Dividen
5. Pembayaran Liabilitas Sewa

## **Arus Kas dari Aktivitas Operasi**

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

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 mengalami kenaikan sebesar 1230,30% atau sebesar Rp125.075.165.439 dari sebesar Rp9.822.910.681 pada tanggal 31 Mei 2022 menjadi Rp134.898.076.121 pada tanggal 31 Mei 2023. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, arus kas bersih dari aktivitas operasi mencapai Rp134.898.076.120 yang terdiri dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp323.306.141.576, kenaikan rekening bank yang dibatasi penggunaannya Rp31.848.336.499, pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga Rp207.116.355.526 serta pembayaran kepada karyawan sebesar Rp10.169.270.423, dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp2.970.776.006.

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

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

## **Arus Kas dari Aktivitas Investasi**

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

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

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

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

## **Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**

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

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

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

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

### 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 %
<b>Fasilitas Money Line dalam bentuk Cash Loan dan Non Cash Loan</b>				
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for LRT City Sentul)	358.700.000.000	40.654.350.000	318.045.650.000	9,15%
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for Adhi City Sentul)	105.000.000.000	60.741.000.000	44.259.000.000	9,00%
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for bridging)	350.000.000.000	250.000.000.000	100.000.000.000	9,00%
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for refinancing)	160.000.000.000	159.124.000.000	876.000.000	8,50%
Indonesia Infrastructure Financing	133.500.000.000	91.512.981.981	41.987.018.019	10,00%
Non Cash Loan PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk	200.000.000.000	192.838.313.214	7.161.686.786	8,50%
Pihak pendanaan lainnya	36.000.000.000	20.889.735.386	15.110.264.614	-

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.

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.

Jika modal kerja tidak mencukupi, 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.

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

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

## 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 aset dan (iii) *Debt Service Coverage Ratio*.

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>				
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,52	1,65	1,57	1,85
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,60	0,62	0,61	0,65
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	6,97	3,27	12,05	16,78

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

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

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

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

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

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

## C. Rasio Usaha

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
<b>Rasio Usaha (%)</b>				
<i>Return on Asset (ROA)</i>	0,28	0,29	1,66	2,18
<i>Return on Equity (ROE)</i>	0,70	0,76	4,27	6,21

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 periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing-masing adalah sebesar 0,28% dan 0,29%. Penurunan ROA tersebut tidak terlalu signifikan karena rasio laba terhadap jumlah aset masih terjaga dengan tingkat performa yang sama. Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 1,66% dan 2,18%. Penurunan ROA tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan laba bersih pada Desember 2022 yang tidak sebanding dengan peningkatan aset.

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022 masing-masing adalah sebesar 0,70% dan 0,76%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena peningkatan nilai Ekuitas namun masih seiring dengan pertumbuhan laba. Dan tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 4,27% dan 6,21%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan laba bersih pada Desember 2022 yang tidak sebanding dengan peningkatan nilai ekuitas khususnya pada modal yang disetor setelah IPO dan peningkatan saldo laba yang dicatat pada ekuitas 31 Desember 2022.

## 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 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
<b>Properti</b>								
Adhi City Sentul	37.368.655.199	19,87	71.597.248.664	28,71	200.310.976.540	33,80	134.156.514.092	23,08
Cisauk Point	10.599.575.550	5,64	103.098.798.590	41,34	165.584.833.855	27,94	-	0,00
LRT City Sentul	22.528.656.431	11,98	16.669.783.907	6,68	42.467.907.414	7,17	170.527.126.989	30,25
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	9.524.029.839	5,06	3.561.730.431	1,43	27.670.552.226	4,67	107.034.550.435	18,99
LRT City MTH	42.708.360.000	22,71	-	-	-	-	-	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>122.729.277.019</b>	<b>65,25</b>	<b>194.927.561.592</b>	<b>78,16</b>	<b>436.034.270.035</b>	<b>73,57</b>	<b>411.718.191.516</b>	<b>73,04</b>
<b>Operasi Bersama</b>								
Gateway Park (JO ACP – UJP)	22.619.093.828	12,03	20.159.771.621	8,08	56.736.096.954	9,57	85.068.768.784	15,09
<b>Sub Jumlah</b>	<b>22.619.093.828</b>	<b>12,03</b>	<b>20.159.771.621</b>	<b>8,08</b>	<b>56.736.096.954</b>	<b>9,57</b>	<b>85.068.768.784</b>	<b>15,09</b>
<b>Hotel</b>								
Hotel Grandhika Jakarta	24.878.468.026	13,23	20.011.570.910	8,02	58.731.809.952	9,91	41.581.292.015	7,38
Hotel Grandhika Semarang	8.770.717.593	4,66	7.294.597.837	2,92	21.451.691.206	3,62	12.831.313.719	2,28
Hotel Grandhika Medan	8.793.683.185	4,68	7.001.844.423	2,81	19.578.773.236	3,30	12.488.500.391	2,22
<b>Sub Jumlah</b>	<b>42.442.868.804</b>	<b>22,57</b>	<b>34.308.013.170</b>	<b>13,67</b>	<b>99.762.274.394</b>	<b>16,83</b>	<b>66.901.106.125</b>	<b>11,87</b>
<b>Sewa</b>								
LRT City MTH	298.980.650	0,16	-	0,00	155.072.400	0,03	-	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>298.980.650</b>	<b>0,16</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>155.072.400</b>	<b>0,03</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Jumlah</b>	<b>188.090.220.301</b>	<b>100</b>	<b>249.395.346.383</b>	<b>100</b>	<b>592.687.713.783</b>	<b>100</b>	<b>563.688.066.425</b>	<b>100</b>

### b) Beban Pokok Pendapatan

Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
<b>Properti</b>								
Cisauk Point	7.345.377.152	5,27	88.628.593.689	45,02	131.630.471.002	29,95	-	0,00
Adhi City Sentul	23.974.970.884	17,19	46.252.045.132	23,49	127.185.974.802	28,94	86.607.768.467	20,78
LRT City Sentul	16.580.104.618	11,89	12.525.272.388	6,36	32.542.120.714	7,41	131.675.600.252	31,59



Keterangan	31 Mei				31 Desember			
	2023	%	2022	%	2022	%	2021	%
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	8.415.474.843	6,03	3.310.027.755	1,68	25.263.823.143	5,75	72.153.651.704	17,31
LRT City MTH	30.958.572.754	22,20	-	-	724.221.645	0,16	-	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>87.274.500.251</b>	<b>62,58</b>	<b>150.715.938.964</b>	<b>76,55</b>	<b>317.346.611.306</b>	<b>72,21</b>	<b>290.437.020.423</b>	<b>69,67</b>
<b>Operasi Bersama</b>								
Gateway Park (JO ACP – UJP)	21.521.266.992	15,43	18.321.139.585	9,31	45.674.385.732	10,39	58.259.133.041	13,98
<b>Sub Jumlah</b>	<b>21.521.266.992</b>	<b>15,43</b>	<b>18.321.139.585</b>	<b>9,31</b>	<b>45.674.385.732</b>	<b>10,39</b>	<b>58.259.133.041</b>	<b>13,98</b>
<b>Hotel</b>								
Hotel Grandhika Jakarta	18.006.156.988	12,91	16.529.985.800	8,40	46.091.666.407	10,49	42.400.758.178	10,17
Hotel Grandhika Medan	6.452.902.513	4,63	5.881.014.751	2,99	15.378.497.681	3,50	12.819.431.494	3,08
Hotel Grandhika Semarang	6.197.559.778	4,44	5.425.152.228	2,76	14.967.597.278	3,41	12.964.108.429	3,11
<b>Sub Jumlah</b>	<b>30.656.619.279</b>	<b>21,98</b>	<b>27.836.152.779</b>	<b>14,14</b>	<b>76.437.761.366</b>	<b>17,39</b>	<b>68.184.298.101</b>	<b>16,36</b>
<b>Jumlah</b>	<b>139.452.386.522</b>	<b>100</b>	<b>196.873.231.328</b>	<b>100</b>	<b>439.458.758.404</b>	<b>100</b>	<b>416.880.451.565</b>	<b>100</b>

## 6. BELANJA MODAL

Tabel berikut merangkum belanja modal Perseroan untuk periode yang ditunjukkan:

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Perolehan Aset Tetap	--	--	--	--
Investasi pada Operasi Bersama	--	--	--	--
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(10.765.029.203)	(43.591.861.700)	(216.185.967.905)	(289.856.043.188)
<b>Total</b>	<b>(10.765.029.203)</b>	<b>(43.591.861.700)</b>	<b>(216.185.967.905)</b>	<b>(289.856.043.188)</b>

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.

Tidak ada transaksi dengan mata uang asing. Tidak ada perubahan harga atau dampak inflasi yang material terhadap pendapatan Perseroan. Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material. 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 fluktuasi pasar terhadap usaha pada BAB VI Faktor Risiko pada Prospektus.

## 7. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan pemerintah seperti fiskal, 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 bunga 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 kreditur.

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

## 9. RISIKO FLUKTUASI KURS MATA UANG ASING DAN PERUBAHAN TINGKAT SUKU BUNGA ACUAN

Perseroan tidak mempunyai liabilitas dalam mata uang asing (baik dalam mata uang Dolar AS maupun dalam mata uang asing lainnya) yang berasal dari pinjaman. Hal ini menyebabkan Perseroan tidak memiliki risiko dalam kemampuan Perseroan memenuhi kewajibannya jika terjadi fluktuasi dalam kurs ataupun suku bunga.

## 10. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL ATAU PERUBAHAN PENTING DALAM EKONOMI

Pada periode yang berakhir pada 31 Mei 2023, tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas sampai tanggal laporan keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik sebagaimana tercantum dalam Prospektus

## 11. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Jumlah pinjaman yang masih terutang per 31 Juni 2023 yang terdiri dari utang bank dengan analisis jatuh tempo pinjaman adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	< 1 Tahun	1 – 2 tahun	Total
<b>Utang Bank</b>			
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for LRT City Sentul)	12.500.000.000	24.635.857.500	37.135.857.500
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for Adhi City Sentul)	25.000.000.000	43.847.000.000	68.847.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for bridging)	245.000.000.000	-	245.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (for refinancing)	3.562.000.000	153.524.000.000	157.086.000.000
Indonesia Infrastructure Financing	-	91.512.982.367	91.512.982.367
Non Cash Loan PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk	198.850.893.477	-	198.850.893.477
Pihak pendanaan lainnya	22.500.000.000	-	22.500.000.000

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 industrinya 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 nilai tukar rupiah serta pertumbuhan ekonomi akan mempengaruhi minat pembelian properti dari kalangan investor. Penurunan kondisi pasar pada industri properti di Indonesia dapat memberikan dampak material yang merugikan kegiatan, pendapatan, hasil, dan prospek usaha Perseroan.

### B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

#### 1) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas merupakan bentuk risiko ketidakmampuan/kesulitan 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. Hal tersebut dapat memengaruhi kemampuan Perseroan dalam menyelesaikan kewajiban jangka pendek, terutama penyelesaian kewajiban secara tunai.

#### 2) Risiko Kredit

Sebagai perusahaan Pengembang yang bergerak di bidang properti dan real estate, risiko kredit dikaitkan dengan ketidakmampuan pelanggan dan penyewa untuk membayarkan tunggaknya. 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. Hal tersebut dapat memengaruhi arus kas perseroan, dengan berkurangnya arus kas masuk, maka memengaruhi serah terima unit properti sehingga berpengaruh terhadap capaian pendapatan perseroan yang tidak optimal.

#### 3) Risiko dalam Pemilihan Mitra

Pencarian dan penentuan mitra/partner kerjasama untuk pengembangan project mempunyai risiko usaha tersendiri karena kesalahan dalam memilih mitra/partner kerjasama baik dalam bentuk kemitraan konsorsium maupun *Joint Operation* dalam pengembangan proyek. Kerugian dapat timbul dari ketidakmampuan mitra/partner dalam memenuhi kewajibannya sebagai mitra termasuk namun tidak terbatas pada pemenuhan komitmen untuk penyertaan investasi, komitmen pembayaran bagi hasil dan sebagainya, dapat berimbas terhadap performa usaha Perseroan dalam kerjasama tersebut.

#### 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 usahanya 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**

Perubahan teknologi dan tingginya tingkat digitalisasi menawarkan banyak manfaat bagi perusahaan properti, seperti proses yang lebih sederhana, komunikasi yang lebih baik dan peningkatan efisiensi. Apabila Perseroan tidak dapat mengikuti perkembangan teknologi maka akan sulit bersaing dengan perusahaan lain dan pada akhirnya dapat kehilangan pangsa pasar dan klien potensial.

**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 dikenakan denda yang cukup besar terhadap Perseroan atau dibatasinya kegiatan usaha Perseroan atau turunnya 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.

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

Risiko yang dihadapi investor pembeli Obligasi adalah:

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

**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 SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

*Tidak terdapat kejadian penting terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 1 November 2023 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Maxson Hakim Wijaya.*

*Informasi keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 31 Mei 2023 serta periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada 31 Mei 2023 dan 2022 disajikan untuk memenuhi persyaratan Pasal 24 Peraturan OJK No. 9/2017.*

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

Pada saat prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Laporan Kepemilikan Efek yang Mencapai 5% atau lebih dari Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh dari Perseroan per tanggal 31 Oktober 2023 yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan pada tanggal 3 November 2023 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

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

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

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

- Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;
- Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - a. Kegiatan Usaha utama:
    - 1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111); mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat belanjaan 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.
  - 6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200)  
mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
  - 7) Berusaha di bidang Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)  
mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti gedung parkir, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
  - 8) Berusaha di bidang Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)  
mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan Pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan; Pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatikal; pembimbingan kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, Pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCKT, sempoa, tutor prasekolah.
- b. Kegiatan Usaha Penunjang berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan mencakup:  
Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) huruf a Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki seperti:
- 1) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122)  
mencakup pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data (*database*) besar dari alamat dan isi internet dalam format yang mudah dicari; pengoperasian situs web yang bertindak sebagai portal ke internet, seperti situs media yang menyediakan isi yang diperbarui secara berkala, baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan tujuan komersial; pengoperasian platform digital dan/atau situs/portal web yang melakukan transaksi elektronik berupa kegiatan usaha fasilitasi dan/atau mediasi pemindahan kepemilikan barang dan/atau jasa dan/atau layanan lainnya melalui internet dan/atau perangkat elektronik dan/atau cara sistem elektronik lainnya yang dilakukan dengan tujuan komersial (profit) yang mencakup aktivitas baik salah satu, sebagian ataupun keseluruhan transaksi elektronik, yaitu pemesanan, pembayaran, pengiriman atas kegiatan tersebut. Termasuk dalam kelompok ini adalah situs/portal web dan/atau platform digital yang bertujuan komersial (profit) merupakan aplikasi yang digunakan untuk fasilitasi dan/atau mediasi layanan-layanan transaksi elektronik, seperti pengumpul pedagang (*marketplace*), digital advertising, dan on demand online services. Kelompok ini tidak mencakup *financial technology* (Fintech). *Fintech Peer to Peer (P2P) Lending* (6495) dan Fintech jasa pembayaran (6641).
  - 2) Jasa Penyelenggara *Event* Khusus (*Special Event*) (82302)  
mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan *event* khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun *event* khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan *event* khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, *event* olahraga, *event* musik, *event* budaya, *event* personal dan acara sejenisnya.



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

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

### **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 & K3, 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 :

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

#### **Kompeten**

Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas, panduan perilaku :

- a. Meningkatkan kompetensi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah
- b. Membantu orang lain belajar
- c. Menyelesaikan tugas dengan kualitas terbaik

#### **Harmonis**

Saling peduli dan menghargai perbedaan, panduan perilaku :

- a. Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya
- b. Suka menolong orang lain
- c. Membangun lingkungan kerja kondusif

#### **Loyal**

Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara, panduan perilaku :

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

#### **Adaptif**

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

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

#### **Kolaboratif**

Membangun kerjasama yang sinergis, panduan perilaku :

- a. Memberikan kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi
- b. Terbuka dalam bekerjasama untuk menghasilkan nilai tambah
- c. Menggerakkan pemanfaatan berbagai sumber daya untuk tujuan bersama.

## 2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perkembangan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama 2 (dua) tahun adalah sebagai berikut:

### Tahun 2021

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") para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk mengubah nominal tiap saham, yang semula masing-masing saham bernilai Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) menjadi masing-masing bernilai Rp100,00 (seratus Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	8.000.000.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000.000</b>	

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

### Tahun 2022

Berdasarkan Akta No. 131, tanggal 25 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat 2 tentang Modal, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0138289, tanggal 2 Maret 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0042379.AH.01.11.TAHUN 2022, tanggal 2 Maret 2022 ("Akta No. 131/2022") para pemegang saham Perseroan menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak 2.222.222.200 (dua miliar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) lembar saham dari modal disetor dan ditempatkan penuh setelah penawaran umum perdana saham Perseroan, masing-masing saham bernilai nominal Rp100,00 (seratus Rupiah), melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

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

Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 131/2022 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0138289, tanggal 2 Maret 2022.

### TAHUN 2023

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

### 3. 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 mengambilalih 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.

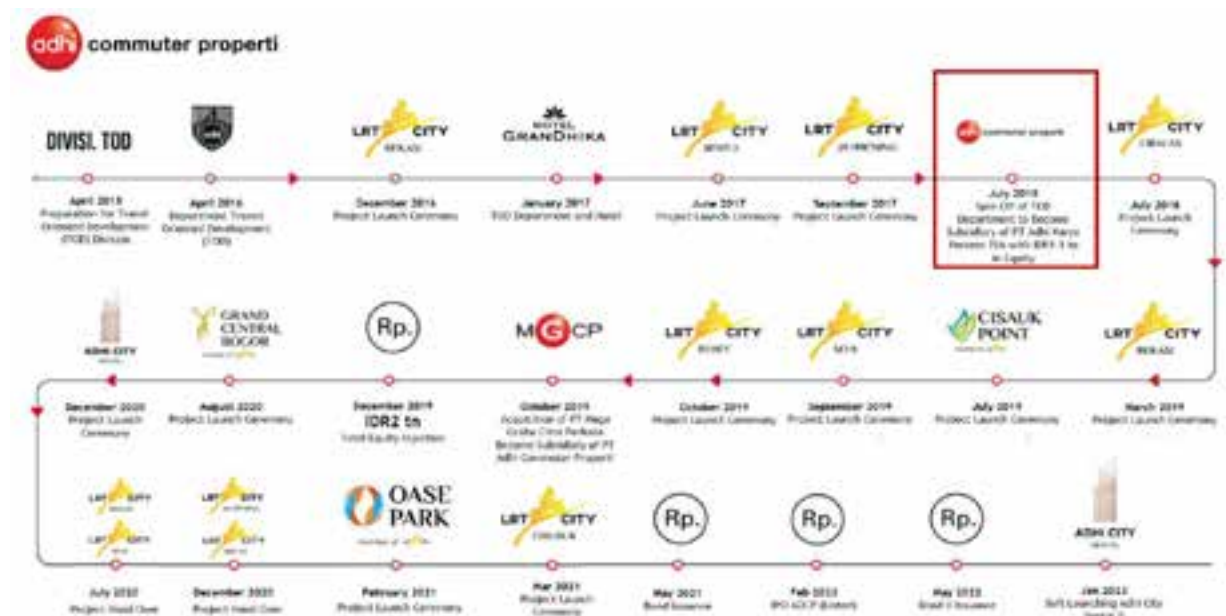
Pada tahun 2020 Perseroan meluncurkan proyek baru yaitu Adhi City Sentul, proyek ini merupakan proyek pertama ADCP dengan produk rumah tapak. Peluncuran dilakukan pada 8 Desember 2020, dengan meluncurkan sekitar 350 unit rumah tapak. Adhi City Sentul ini berlokasi di Jl. Anggrek, Kadumangu, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Pada tahun 2021 Perseroan meluncurkan proyek baru LRT City Cibubur, proyek ini merupakan proyek *highrise building* berupa apartemen yang berlokasi di Jl. Kesuma Puri Raya No.23, Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat.

Pada tahun 2022 Perseroan melakukan Penawaran Umum Saham Perdana PT Adhi Commuter Properti Tbk, dan telah berhasil listing pada 23 Februari 2023.

Pada tahun 2023 Perseroan melakukan peluncuran perdana proyek baru Adhi City Sentul Tahap II yang ini berlokasi di Jl. Anggrek, Kadumangu, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

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	- Spin off Divisi TOD menjadi Anak Perusahaan PT Adhi Karya Persero Tbk yaitu PT Adhi Commuter Properti - Launching Project LRT City Ciracas
2019	- 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 di jadikan anak Perusahaan PT Adhi Commuter Properti - Mendapatkan injection dana sebesar Rp 2 Triliun
2020	- 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
2021	- Launching Project Oase Park – member of LRT City - Penerbitan Obligasi I sebesar Rp500 Miliar
2022	- Penawaran Umum Saham Perdana PT Adhi Commuter Properti Tbk - Penerbitan Obligasi II sebesar Rp307 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 Berbasis Risiko	Lembaga <i>Online Single Submission</i> (“OSS”) (Badan Koordinasi Penanaman Modal)	8120112211905, 10 Desember 2018, sebagaimana telah diubah dengan perubahan ke-24 tanggal 26 September 2023, yang dikeluarkan oleh sistem OSS Risk Based Approach (OSS RBA)	N/A
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-7PKP/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.	Izin No. 81201122119050004	Lembaga OSS	Tanggal 23 Maret 2022	N/A
7.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata untuk lokasi usaha di Jl. Dr. Mansyur No. 169, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan untuk Hotel Grandhika Setiabudi Medan, yang telah berlaku efektif.	Lembaga OSS	Tanggal 25 Juni 2019 dan perubahan ke-5 pada tanggal 28 September 2020	N/A
8.	Sertifikat Standar untuk lokasi usaha Jl. Pemuda No. 80-82, Kelurahan Kembangsari, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang untuk Hotel Grandhika Pemuda Semarang.	Lembaga OSS	Tanggal 6 April 2022	N/A
9.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Pemuda Semarang, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 266SUHBSUPIIIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 3 April 2021	2 April 2024

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
10.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Setiabudi Medan, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 265SUHBSUPIIV2021	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. 263SUHBSUPIIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 20 Maret 2021	19 Maret 2024
12	PKKPR No. 14122110213174392, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2021 untuk Hotel Grandhika Iskandarsyah;	Lembaga OSS	Tanggal 14 Desember 2021	14 Desember 2024
13	KKKPR No. 03102210111271155, yang diterbitkan pada tanggal 3 Oktober 2022 untuk Hotel Grandhika Setiabudi Medan;	Lembaga OSS	Tanggal 3 Oktober 2022	3 Oktober 2025
14	PKKPR No. 14122110213374052, yang diterbitkan pada tanggal 3 Januari 2022 untuk Hotel Grandhika Pemuda Semarang	Lembaga OSS	Tanggal 3 Januari 2022	3 Januari 2025

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

## 2. 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	DPMPPTSP Kota Bekasi	503/0016.PAL/DPMPPTSP.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.	IPR atas nama ADHI	Tim Koordinasi Penataan Ruang Pemerintah Kota Bekasi.	059/Rekom-TKPRD/Pemanfaatan Ruang/XII/2011, tanggal 27 Desember 2011.	N/A
5.	IMB atas nama ADHI qq. APP	DPMPPTSP Kota Bekasi	0064/I-B/DPMPPTSP.PPBANG, tanggal 13 Februari 2018	N/A
6.	IMB atas nama ADHI qq. APP	DPMPPTSP Kota Bekasi	503/064/ I-B/DPMPPTSP.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	566.5/403/UPTD-WIL.II/VIII/2019, tanggal 5 Agustus 2019	N/A

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
		Spesialis K3 Listrik		
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Service)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	No. 566.4/5533/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A
10.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Lift Penumpang)	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	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	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	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	566.4/7193/UPTD-WIL.II/VIII/2020, tanggal 6 Agustus 2020	N/A

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
		Ketenagakerjaan Wilayah II		

**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.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha ("PKKPR")	DPMPTSP Kota Bekasi melalui sistem OSS	31012210213275047	31 Januari 2025
4.	IMB atas nama Perseroan qq. UJP	DPMPTSP Kota Bekasi	503/0529/I-B/DPMPTSP.PPBANG, tanggal 2 September 2021	N/A
5.	SLF atas nama ADHI qq. UJP	Dinas Tata Ruang Kota Bekasi	601/15/SLF/Distaru.Pemru, tanggal 26 Agustus 2020	N/A
6.	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
7.	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
8.	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
9.	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
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	566.5/695/UPTDPK-WIL II/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020	N/A

### 3. 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.	PKKPR	DPMPTSP Kabupaten Bogor melalui Sistem OSS	No. 18072210213201175 (untuk PKKRP)	5 November 2024
4.	Izin Lokasi atas nama ADHI	DPMPTSP Kabupaten Bogor melalui Sistem OSS	591.1/001/00129/BPMPTSP/2016	N/A
5.	IMB atas nama ADHI	DPMPTSP Kabupaten Bogor	648/003.1.1/00652/DPMPTSP/2017	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	566.2038/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	566.2040/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
8.	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
9.	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
10.	SLF	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor	No. 647/7562.1.PB.DPKPP, tanggal 10 November 2021	N/A
11.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor	No. 566.8/3036/PK-WIL.I/SKT/UL-PAA/K3/XI/2021, tanggal 30 November 2021	N/A

#### 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



No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
2.	Andalalin	DPMPSTSP 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	DPMPSTSP DKI Jakarta	4/K.9/31.75.04.1007.01.031.K1/2/-1.779.3/e/2019, tanggal 29 Mei 2019	N/A
5.	IMB	DPMPSTSP 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.	SLF	DPMPSTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta	43/C.39A/31.75.04.1007.01.030.K.1/1/-1.785.51/e/2022, tanggal 19 Juli 2022	20 Juli 2027
7.	PKKPR	DPMPSTSP Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui sistem OSS	-	18 November 2024
8.	IPPR atas nama ADHI qq. YKSDP	DPMPSTSP DKI Jakarta	007/J.1/31/-1.711.32/2019, tertanggal 22 Januari 2019	N/A
9.	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
10.	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

#### 4. 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	No. 660.1/81/TL-DLH 25 Februari 2021	N/A
3.	Andalalin	Dinas Perhubungan Kabupaten Bogor	No. 551.11/5739/DISHUB., November 2020	N/A
4.	Izin Lokasi	Lembaga OSS	25 November 2019	N/A
5.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") atau Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	DPMPSTSP Kabupaten Bogor	No. 648.11/003.1.1/00090/DPMPSTSP/2021, 3 Maret 2021	N/A
6.	Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor	Surat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/26/PR- PUPR, tanggal 3 Januari 2020	N/A

##### 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 ("DPMPSTSP") Kabupaten Tangerang	660/KEP.463-DPMPSTSP/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	DPMPSTSP Kabupaten Tangerang	648/859-DPMPSTSP/2021, tanggal 30 Juli 2021	N/A

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
4.	PKKPR	Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Sistem OSS	07042210213603076	7 April 2025
5.	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
6.	Persetujuan (setara IPAL) atas nama Perseroan	Dinas Lingkungan Hidup dan Kesehatan Kabupaten Tangerang	658.31/16DLHK, 28 Maret 2022	N/A

### 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/K.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.Andal/-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.	PKKPR	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta melalui sistem OSS	-	22 Oktober 2024
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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
7.	IMB Definitif atas nama ADHI	DPMPPTSP 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	DPMPPTSP Kabupaten Bekasi	503/668/B/DPMPPTSP, tanggal 13 November 2019	N/A

#### Catatan:

- Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, pembangunan proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) saat ini sedang dihentikan sementara. Lebih lanjut, penghentian sementara dari proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) dikarenakan adanya dampak dari COVID-19 yang memberikan dampak pada pelaksanaan pengembangan dan pembangunan Apartemen Green Avenue (LRT City Bekasi). Adanya penghentian sementara pembangunan proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) telah diberitahukan kepada konsumen sebagaimana dibuktikan dengan Surat Perseroan No. 019-0/ADCP-GA/II/2023 tanggal 1 Februari 2023.
- Sehubungan dengan IPAL Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi), Perseroan telah mengajukan permohonan IPAL 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. Lebih lanjut, Perseroan telah menyampaikan Dokumen Perbaikan Standar Teknis Pemenuhan Baku Mutu Air Limbah yang Dibuang ke Badan Air Permukaan kepada Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Barat, tanggal 4 April 2022. Lebih lanjut, pada tanggal 19 Oktober 2023, Perseroan telah menyampaikan dokumen perbaikan sebagaimana diminta oleh dinas terkait, sebagaimana dibuktikan melalui tanda terima dokumen tanggal 19 Oktober 2023.

### 5. 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	DPMPPTSP Kabupaten Bogor	591.1/001.OSS/00032/DPMPPTSP/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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
6.	Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang (IPR)	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor	Surat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor No. 591.3/986/PR-PUPR, tanggal 25 April 2019	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	DPMPSTSP Kota Tangerang	658.31/39-DPMPSTSP/OL/2018, tanggal 30 Oktober 2018	N/A
2.	Izin Lokasi	DPMPSTSP Kota Tangerang	591/8-DPMPSTSP/OL/2018, tanggal 7 Juni 2018	N/A
3.	IMB atau PBG	DPMPSTSP Kota Tangerang	548/1987-DPMPSTSP/OL/2021, 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
6.	PKKPR atas nama Perseroan	Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Tangerang Selatan	01112110213674002, tanggal 1 November 2021	1 November 2024

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah memperoleh izin-izin, 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
<b>Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan</b>			
1.	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. Saat ini Perseroan sedang dalam proses dan asistensi Dokumen Standar Teknis Pemenuhan BMAL yang dimanfaatkan untuk aplikasi ke tanah dan ke formasi tertentu sebagaimana dibuktikan melalui Surat Keterangan No. 194/WIN/XI/2023 tanggal 24 November 2023 yang diterbitkan oleh PT Weltitama Integrati Natura.

## 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/Oktober 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**"); (v) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 14, tanggal 2 Desember 2022, yang dibuat di hadapan notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0137091, tanggal 29 Desember 2022 ("**Akta No. 14/2022**"); dan (vi) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 217, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0129163, tanggal 19 Juni 2023 ("**Akta No. 217/2023**"), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

### **Dewan Komisaris**

Plt. Komisaris Utama	: Herry Ardianto
Komisaris	: Herry Ardianto
Komisaris	: A. A. Gede 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, (ii) Akta No. 08/2021; (iii) Akta No. 197/2021; (iv) Akta No. 14/2022; dan (v) Akta No. 217/2023, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

### **Direksi**

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

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (a) Peraturan Menteri Negara BUMN No. Per-3/MBU/03/2023 tentang Organ dan Sumber Daya Manusia Badan Usaha Milik Negara Indonesia dan (b) Peraturan OJK No. 33/2014, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 27 November 2023.

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

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

### **DEWAN KOMISARIS**



**Herry Ardianto,**  
*Plt. Komisaris Utama sekaligus Komisaris*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 54 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam Bidang Ekonomi Manajemen dari Universitas Pembangunan Nasional Surabaya pada tahun 1993. Menjabat sebagai Plt. Komisaris Utama sekaligus Komisaris Perseroan sejak tahun 2023. Beliau juga merupakan General Manager Department Keuangan, Akuntansi dan Pajak PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2023 dan sebelumnya menjabat sebagai Direktur Keuangan, Manajemen Risiko & Human Capital PT Adhi Persada Beton pada tahun 2018 – 2023, Manajer Biro Keuangan, SDM dan Umum – Dpt. Gedung pada tahun 2018, Manajer Biro Keuangan Dept. Gedung pada tahun 2016 – 2018, Manajer Administrasi & Keuangan Divisi Konstruksi I pada tahun 2014 – 2016, Manajer Administrasi & Keuangan Divisi Konstruksi V pada tahun 2011 – 2014, Pjs. Manajer Finance & Administrasi Divisi Konstruksi V pada tahun 2010 – 2011 dan Pjs. Manajer Finance & Administrasi Divisi Konstruksi Balikpapan pada tahun 2009 – 2010, Fungsi Keuangan Divisi Konstruksi IV, Surabaya pada tahun 2007 – 2009, Head of Finance & HRD Proyek Bajulmati Dam & Irrigation Sub Project pada tahun 2006 – 2007, Petugas Kasir KP (Administrasi & Keuangan) Proyek Tuban Aromatic pada tahun 2004 – 2006, Petugas Akuntansi pada kantor Divisi Konstruksi III pada tahun 2000 – 2004 dan Trainee Divisi Konstruksi III Surabaya pada tahun 1999 – 2000.

Masa Jabatan tahun 2023 hingga tahun 2028.



**A. A. Gede Agung Dharmawan ,**  
*Komisaris*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 52 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 Komisaris Perseroan sejak tahun 2020. Sebelumnya beliau menjabat sebagai Direktur Keuangan PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2020 – 2023, SEVP Remedial & Recovery di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2019 – 2020, Pemimpin Divisi BUMN & Institusi Pemerintah PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2017 – 2019, Pemimpin Divisi Bisnis Korporasi & Multinational Company 1 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2017, CEO wilayah Bali, NTB dan NTT PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2016 - 2017, Wakil Pemimpin Divisi Jaringan dan layanan 1 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2015 - 2016, Deputy General Manager PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tahun 2013 -2015, Head of Consumer BNI Wilayah Jateng dan Yogya PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tahun 2010 – 2013 dan Kepala Cabang BNI Tangerang PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tahun 2009 – 2010.

Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.



**Tjatur Waskito Putro,**  
*Komisaris*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 59 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Hukum dari Universitas Jember pada tahun 1988. Menjabat sebagai Komisaris sejak tahun 2018 hingga sekarang dan menjabat sebagai Direktur General Manager Dept. Legal PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2016 -2023. Sebelumnya beliau merupakan Kepala Divisi Legal & Contract Review PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2012 – 2016, Manajer Hukum PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2011 - 2012, menjabat sebagai Legal Manager PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2010 – 2011, Manager Hukum dan Humas PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2007 – 2008, KaBag. / Manajer Hukum & Humas PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2003 – 2007, Staf bagian Humas pada tahun 2001 – 2007, KaBag. / Manajer Humas Div. Hukum & Humas PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2000 – 2001, Pengelola Sistem Mutu Divisi Hukum & Humas PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2000 -2001, KaBag. / Manajer Humas PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 1999 – 2000, Kepala Bagian Humas PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1998 – 1999, Manajer Humas PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1997 – 1998, Staf Hukum PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1996 – 1997, Kepala Seksi Humas PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1996, Staf Bagian Hukum & Humas PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1991 - 1995, Administrasi Proyek Gedung LIPI Tahap VII Jakarta PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1991, Administrasi Proyek Gedung LIPI Tahap VI Jakarta PT Adhi Karya (Persero) pada tahun 1990 – 1991 dan Asisten Pengacara LBH Keadilan Rakyat Indonesia pada LBH Kris pada tahun – 1990.

Masa Jabatan sejak tahun 2022 hingga tahun 2027.

**Amrozi Hamidi,**  
*Komisaris Independen*



Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 53 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 Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2021, sebelumnya menjabat sebagai Direktur Perencanaan Strategis dan Pengembangan Usaha PT Kereta Api Indonesia pada tahun 2019-2020, Direktur utama di PT Adhi Commuter Properti pada tahun 2018-2019, General Manager Dept. TOD & Hotel PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2016-2018, Ketua Pengurus Koperasi Jasa Adhi

Sejahtera di Koperasi Jasa Adhi Sejahtera pada tahun 2016 – 2019, Kepala Divisi Properti TOD di PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2015 – 2016, Direktur Utama di PT Adhi Persada Realty pada tahun 2014 – 2015, Direktur Operasi di PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Corporate Secretary PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2012-2013, menjabat sebagai GM Property Kantor Pasar Minggu PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2012, GM Adhi Learning Center Div. HRC PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2012, Kepala Proyek Pembangunan Gedung ALC PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2011 – 2012 dan Manajer Pengembangan Div. HRC PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tahun 2011.

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.

**Muhammad Isnaini,**  
*Komisaris Independen*



Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 53 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dari Universitas Diponegoro pada tahun 1997. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2021. Sebelumnya menjabat sebagai Komisari di PT Prississima pada tahun 2016 -2021, Komisaris Perusahaan Konsultan Komunikasi di PT Empat Soko Guru pada tahun 2013 – 2018, Kontributor Lepas Portal Indonesia Kreatif.co (portal milik kementerian Pariwisata – Menteri Marie Elka Pangestu) pada Indonesiakreatif.net pada tahun 2010-2012, sebagai Office Manager PT Solo Agro Lestari pada tahun 2010 – 2012, 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, Staf Solopos (Event Organizer milik Salopos) di PT Aksara Solopos pada tahun 2005 – 2007 dan wartawan Harian solopos, pada tahun 2000-2005.

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.

**DIREKSI**



**Rizkan Firman,**  
*Direktur Utama*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 54 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Arsitektur dari Universitas Diponegoro tahun 1993. Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2020 - sekarang. Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Direktur Utama PT Jakarta River City pada tahun 2016 – 2020, beliau juga sebelumnya berkarir di PT Wika Realty sejak 2000 – 2018 dengan beberapa jabatan seperti, Manajer Biro Pemasaran pada tahun 2014 – 2018, Manajer Biro Operasi dan Property pada tahun 2012 – 2014, Manajer Biro Property pada tahun 2011 – 2012, Manajer Unit Property II pada tahun 2006 - 2011, Manajer Penjualan Jaminan Hutang PT Pesona Banten Persada pada Proyek Pasar Rau Serang pada tahun 2005 – 2006, Kepala Seksi Operasi Unit II pada tahun 2003 – 2005, Kepala Seksi Pemasaran Realty II pada tahun 2000 - 2002. Sebelumnya beliau juga menjabat sebagai Kepala Seksi Pemasaran Realty Divisi II Realty & Property di PT Wijaya Karya pada tahun 1999 – 2000, Staf bagian Arsitektur Divisi Realty dan Properti PT Wijaya Karya pada tahun 1996 – 1999 dan Architect in Charge pada PT Atelier Enam Bandung pada tahun 1994 – 1996.

Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.





**Rozi Sparta ,**  
*Direktur Pemasaran dan Produksi*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 37 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 Pemasaran & Produksi Perseroan sejak tahun 2023 – sekarang. Sebelumnya beliau menjabat Direktur Pengembangan Bisnis Perseroan pada tahun 2019 – 2023, Manager Biro Pengembangan Bisnis Perseroan pada 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 pada tahun 2016-2018, Manager Pengembangan - Dept. TOD & Hotel PT Adhi Karya Persero Tbk pada 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 pada tahun 2013-2014, Pjs Manager Pengendalian PT Adhi Persada Properti pada tahun 2013.

Masa Jabatan sejak tahun 2019 hingga tahun 2024.



**Mochamad Yusuf**  
*Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital*

Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 43 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Akuntansi dari Universitas Diponegoro tahun 2003. Menjabat sebagai Direktur Keuangan, Manajemen Risiko & Human Capital sejak tahun 2019 –sekarang. Sebelumnya beliau menjabat sebagai Direktur Keuangan, SDM & Umum Perseroan pada tahun 2018 – 2019, GM Keuangan, SDM dan Umum Perseroan pada tahun 2017 – 2018, Manajer Biro Keuangan Departemen TOD & Hotel PT Adhi Karya Persero Tbk pada tahun 2016 - 2017, Manajer Keuangan Dept. TOD PT Adhi Karya Persero Tbk pada tahun 2015-2016, Manager Keuangan PT Adhi Persada Realty pada tahun 2013-2015, menjabat sebagai Akuntansi dan Project Finance Manajer PT Adhicon Persada pada tahun 2009 -2013, Kepala Bagian Akuntansi dan Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia sejak pada tahun 2007 – 2009, dan MT s.d SPV Akuntansi & Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia pada tahun 2004-2007.

Masa Jabatan sejak tahun 2022 hingga tahun 2027.

### 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 2023, Dewan Komisaris Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 4 kali, dengan tingkat kehadiran sebagai berikut:

Nama	Rapat Dewan Komisaris		
	Jumlah Rapat	Kehadiran	Persentase
Herry Ardianto	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	4 kali	4 kali	100%
Muhammad Isnaini	4 kali	4 kali	100%

## 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"> <li>- Meningkatkan efisiensi dan efektifitas Perseroan</li> <li>- meningkatkan daya saing Perseroan</li> <li>- Menetapkan Visi, misi dan rencana strategi Perseroan</li> <li>- Menetapkan Kebijakan untuk kepentingan Perseroan</li> <li>- Menetapkan Peraturan Perusahaan ("PP")</li> <li>- Menetapkan pegawai dalam susunan organisasi Perseroan</li> <li>- Menugaskan Pegawai Perseroan</li> <li>- Mengelola Manajemen Risiko</li> <li>- Menjalankan Kebijakan yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris dan RUPS</li> <li>- Mengusulkan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) dan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) kepada Komisaris dan Pemegang Saham guna mendapatkan Pengesahan.</li> <li>- 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)</li> <li>- Membuat Laporan Pertanggungjawaban Kinerja Perseroan kepada Komisaris dan Pemegang Saham yang dilaporkan setiap Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST)</li> <li>- Mengusulkan Penambahan bidang Usaha Perseroan</li> <li>- Menetapkan penerapan system manajemen mutu, kebijakan mutu, <i>quality objective</i> perusahaan dan Tata Kelola Perusahaan yang baik.</li> </ul>
Rozi Sparta	Direktur Pemasaran dan Produksi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menetapkan Perencanaan dan Pengendalian Target Penjualan Perseroan</li> <li>- Menetapkan Rencana Strategi terkait Marketing Plan, Market Research, Market Communication dan Digital Marketing</li> <li>- Menetapkan Rencana Strategi terkait Investor/Customer Relation, Kredit Konsumen dan administrasi Sales</li> <li>- Menetapkan Rencana Strategi Manajemen Risiko di bidang Pemasaran dan Penjualan</li> <li>- Menetapkan strategi dan Pengelolaan Proses Produksi termasuk pengadaan Barang dan Jasa, Biaya, waktu, kualitas, mutu, QHSE untuk mencapai sasaran Perseroan yang sudah ditetapkan</li> <li>- Menetapkan Perencanaan dan pengendalian hasil usaha tingkat konsolidasi Kawasan, anak Perusahaan dan proyek kerjasama Operasi (KSO)</li> <li>- Melakukan Evaluasi Kinerja terhadap RKAP dan Prognosanya, memberikan rekomendasi terkait dengan rencana atas hasil monitoring dan evaluasi Kawasan/proyek, Anak Perusahaan dan Proyek KSO</li> <li>- Menetapkan rencana strategi dan pengelolaan manajemen Risiko di bidang pengendalian, produksi, QHSE, Kesistemen dan SCM</li> <li>- Menetapkan Corporate Planning RJPP, RKAP, Business Plan dan Design</li> </ul>

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
Mochamad Yusuf	Direktur Keuangan, Manajamen Risiko & Human Capital	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menetapkan rencana strategi dan pengelolaan unit kerja di bidang pengembangan usaha, mencakup pengembangan Lahan</li> <li>- Menetapkan rencana strategi pengembangan asset real estate yang sudah dimiliki Perseroan</li> <li>- Memberikan Rekomendasi terkait dengan penyelesaian-penyelesaian hukum yang berhubungan langsung dengan perseroan</li> <li>- Menetapkan rencana strategi dan pengelolaan manajemen Risiko dibidang pengembangan, Legal dan Perencanaan</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menetapkan Rencana dan Pengendalian Keuangan Perseroan, termasuk didalamnya optimalisasi Pengelolaan dan Pendayagunaan Sumber Daya Keuangan</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan dalam kegiatan pengembangan Kesisteman &amp; IT</li> <li>- Membina kegiatan non Structural dan kegiatan umum di Perseroan</li> <li>- Mengkoordinasikan Penyusunan RKAP dan RJPP Perseroan</li> <li>- Mengusulkan Promosi Jabatan untuk pegawai Perseroan dan serta sanksi untuk pegawai perseroan</li> <li>- Menetapkan rencana strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Keuangan, SDM &amp; IT</li> </ul>

### Frekuensi Rapat Dewan Direksi dan Tingkat Kehadiran

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, pada tahun 2023, Dewan Direksi Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 16 kali, dengan tingkat kehadiran sebagai berikut:

Nama	Rapat Direksi		
	Jumlah Rapat	Kehadiran	Persentase
Rizkan Firman	16 kali	16 kali	100%
Rozi Sparta	16 kali	16 kali	100%
Mochamad Yusuf	16 kali	16 kali	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	2020	Pelatihan Mini MBA in Property	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM</li> <li>• Direktur Pemasaran</li> <li>• Direktur Pengelolaan Properti</li> </ul>
2	2020	OMNI "Strategic marketing Plan That Works"	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktur Pengelolaan Properti</li> </ul>
3	2020	Executive Education Program (EEP): Science & Art of Sales Management	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktur Pengelolaan Properti</li> </ul>
4	2020	Executive Education Program (EEP): The New Major Marketing & Finance Integration	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktur Pengelolaan Properti</li> </ul>

No	Tahun	Nama Pelatihan	Jumlah Direksi yang Mengikuti	Direksi yang Mengikuti
5	2020	Pedoman Penyusunan SOP Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah	1	• Direktur Pengelolaan Properti
6	2020	Workshop How to be Effective Evaluator	2	• Direktur Pengelolaan Properti • Direktur Pengembangan Bisnis
7	2021	Pelatihan Financial Dashboard	5	• Direktur Utama • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
8	2021	Pelatihan CEO Mastermind	3	• Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti • Direktur Pemasaran
9	2021	English for Executive (Business English Corporate)	5	• Direktur Utama • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
10	2021	Kelas Menulis Online Non Fiksi	1	• Direktur Pengelolaan Properti
11	2021	Markplus Business Revival Toward Endemic : Post Normal Marketing 2022	1	• Direktur Pengelolaan Properti
12	2022	Workshop Studi Kasus Pengajaran TOD dengan EJRT (East Japan Railway Trading)	4	• Direktur Utama • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
13	2022	Special Directorship Program	5	• Direktur Utama • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
14	2022	Pelatihan Private English Course	1	• Direktur Pengembangan Bisnis
15	2022	Sosialisasi Asesmen Maturitas Manajemen Risiko ADCP	5	• Direktur Utama • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
16	2022	Sosialisasi Tata Kelola Perusahaan GCG dan Etika Bisnis COC (Code of Conduct)	5	• Direktur Utama • Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
17	2023	Pelatihan English Business Conversation	1	• Direktur Pengembangan Bisnis

## REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 serta untuk tahun - tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp718.200.000,- , Rp1.615.652.484,- dan Rp4.299.027.578,-.

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Direksi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 serta untuk tahun - tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.148.000.000,- , Rp4.708.021.477,- dan Rp2.358.656.060,-.

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. 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022 tanggal 30 Mei 2022 perihal Pengangkatan Ketua Komite Audit PT Adhi Commuter Properti Tbk, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Muhammad Isnaini
Anggota	:	Sukma Hadi
Anggota	:	Siti Nurwahyuningsih

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	:	52 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	:	40 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022
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 : Siti Nurwayuningsih  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Penunjukan : Surat Keputusan Nomor: 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022  
 Jabatan Lain : Tidak ada  
 Riwayat Pendidikan : Sarjana (S1) Akuntansi Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Indonesia  
 Master of Business Administration University of San Fransisco  
 Doktor (S3) Akuntansi Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Indonesia  
 Masa Jabatan : 2022 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 ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
5. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
6. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan 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 Peraturan OJK 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 Peraturan OJK No. 55/2015 dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal	Kehadiran	Topik
7 April 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit	- Rencana kerja tahun 2021 - Mekanisme kerja komite audit - Perencanaan rapat rutin komite audit
31 Juli 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit	- Kinerja keuangan sampai dengan Triwulan II 2021 - Pelaksanaan MSOP dan ESOP
5 Oktober 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit	- Kinerja keuangan PT ADCP - Proyek Grandhika Olive Pejaten - Strategi Komunikasi PT ADCP
9 November 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit - Sekretaris Perusahaan - Wakil Kepala SPI - Anggota SPI - Biro Keuangan	- Kick off meeting dan Diskusi dalam rangka Penguatan peran SPI dalam pengawasan dan pengendalian internal perusahaan
13 Desember 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit	- Kinerja keuangan PT ADCP - Laporan Pelaksanaan Audit dan Tindak Lanjut
16 Desember 2021	- Ketua Komite Audit - Anggota Komite Audit - Sekretaris Perusahaan - Wakil Kepala SPI - Biro Keuangan - Biro Pengendalian	- Evaluasi Kinerja Proyek-Proyek PT ADCP

## 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. 589A/DK-ADCP/X/2022 tanggal 31 Oktober 2022 perihal Pengangkatan Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi PT Adhi Commuter Properti Tbk, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Amrozi Hamidi  
 Sekretaris : Luk Sekar Dadari  
 Anggota : Kurnia Turrahmi

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

Nama : Amrozi Hamidi  
 Usia : 52 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 Sarjana (S1) Teknik Sipil, Universitas Teknologi Sepuluh November 2021 s.d 2026  
 Masa Jabatan : 2021 s.d 2026

Nama : Luk Sekar Dadari  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Penunjukan : Surat Keputusan Nomor: 589A/DK-ADCP/X/2022  
 Jabatan Lain : Tidak ada  
 Riwayat Pendidikan : Diploma (D3) Akuntansi STIE Yogyakarta  
 Masa Jabatan : 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

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

- a. Terkait dengan fungsi Nominasi:
  1. Memberikan rekomendari 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/atau anggota Dewan Komisaris.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan OJK 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 Peraturan OJK No. 34/2014.

## UNIT AUDIT INTERNAL

Pada tanggal Prospektus diterbitkan, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 112-3/27/SKD/XII/2020 tentang Penunjukan Penanggung Jawab Audit Internal, tanggal 28 Desember 2020, dan telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-4/02/ADCP-DEKOM/II/2022, tanggal 24 Februari 2022, tentang Penunjukan Penanggung Jawab Audit Internal dan Audit Charter – Internal Audit Perseroan, yang mengangkat Siti Umi Nurbaidah sebagai Kepala Unit Audit Internal .

Nama : Siti Umi Nurbaidah  
 Usia : 54  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Penunjukan : 113-2/08a/III/2022  
 Jabatan Lain : Tidak ada  
 Riwayat Pendidikan : S1 ekonomi Universitas Indonesia  
 Masa Jabatan : 1 Maret 2022 – sekarang

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

Nama : Rasiman  
 Usia : 42 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

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Anggota Audit Internal Perseroan:

Nama : Kristhina Evandari  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Penunjukan : Surat Keputusan No. B/16/04/1588/88  
 Jabatan Lain : Tidak ada  
 Riwayat Pendidikan : Sarjana (S1) Manajemen Universitas Diponegoro  
 Magister (S2) Teknik Informatika Universitas Dian Nuswantoro  
 Masa Jabatan : 30 Maret 2023 - 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 : Bayu Purwana  
 Nomor telepon : +62 812-1166-5227  
 E-mail : corsec@adcp.co.id  
 Alamat : Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas Jakarta Timur  
 Riwayat Pendidikan : Magister (S2), Magister Manajemen (Universitas Indonesia)  
 Sarjana (S1), Sarjana Manajemen (Institut Pertanian Bogor)  
 Dasar Pengangkatan : Surat Keputusan Direksi Nomor : 112-3/26/SKD/XII/2022  
 Masa Jabatan : 19 Desember 2022 s.d saat ini  
 Pengalaman Kerja :

No	Jabatan	Nama Perusahaan	Masa Jabatan
1	Corporate Secretary	PT Adhi Commuter Properti Tbk	2021 – sekarang
2	Investor Relations	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2018-2022
3	Supervisor for Cost Control	Nissan Motor Corporation	2015-2022

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

- Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- 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.
- 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*)

## SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)

### Komposisi Karyawan

Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki 183 karyawan hingga 31 Mei 2023. Tabel berikut menunjukkan uraian dan perkembangan komposisi karyawan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

#### Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>KANTOR PUSAT</b>			
Direksi	3	5	5
Coorporate Secretary	8	8	8
Satuan Pengawas Internal	3	2	2
Komite Produksi / QHSE	6	6	6
Biro Penjualan & Promosi	14	11	8
Biro HCM & IT	6	7	7
Biro Supply Chain Management	5	4	4

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
Biro Legal	4	4	3
Biro Teknik & Perencanaan	7	6	8
Biro Pengembangan	3	3	4
Biro Operasi / Pengendalian	4	4	6
Biro Keuangan & Manajemen Resiko	12	13	11
Biro Hotel	5	4	4
Biro Estate Management	4	3	2
<b>KAWASAN</b>			
Project Diretor	10	12	6
Finance	18	19	13
OR & Teknik	38	38	38
Marketing	20	23	19
HGIJ	9	9	7
HGPS	1	2	2
HGSM	3	3	2
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

Keterangan	31 Agustus	31 Desember	
	2023	2022	2021
Tetap	129	131	106
Tidak Tetap	54	55	59
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Jabatan

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
DIR	2	4	4
M. BIRO	13	13	14
PM-SPC	8	10	9
KOORD	4	1	-
SPC	1	1	3
SENIOR STAFF	13	11	5
L2P	27	31	13
L3P	39	42	38
STAFF	22	18	20
<b>TIDAK TETAP</b>			
DIRUT	1	1	1
PM-SPC	2	5	1
SPC	1	2	3
SENIOR STAFF	5	6	5
L2P	10	8	11
L3P	13	10	13
STAFF	22	23	25
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
Pasca Sarjana	24	21	16
Strata 1	101	107	88
Diploma 4	2	1	-
Diploma 3	2	2	2
Diploma 1	-	-	-
SMA dan sederajat	-	-	-
<b>TIDAK TETAP</b>			
Pasca Sarjana	5	6	9
Strata 1	39	40	40
Diploma 4	-	-	1
Diploma 3	7	7	7
Diploma 1	-	-	1
SMA dan sederajat	3	2	1
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Kelompok Usia

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
20 s/d 31 tahun	69	72	62
31 s/d 40 tahun	30	25	11
41 s/d 50 tahun	15	19	16
Diatas 50 tahun	15	15	17
<b>TIDAK TETAP</b>			
20 s/d 31 tahun	19	21	30
31 s/d 40 tahun	18	16	16
41 s/d 50 tahun	11	12	10
Diatas 50 tahun	6	6	3
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

### Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>KANTOR PUSAT</b>			
Direksi	2	4	4
Coorporate Secretary	3	3	2
Satuan Pengawas Internal	2	1	2
Komite Produksi / QHSE	5	5	2
Biro Penjualan & Promosi	7	3	2
Biro SDM & IT	3	3	2
Biro Supply Chain Management	4	3	3
Biro Legal	2	2	1
Biro Teknik & Perencanaan	5	5	4
Biro Pengembangan	3	3	4

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2021	
Biro Operasi / Pengendalian	4	3	5	
Biro Keuangan & Manajemen Resiko	7	8	8	
Biro Hotel	4	2	1	
Biro Estate Management	4	3	2	
<b>KAWASAN</b>				
Project Director	8	9	6	
Finance	11	13	8	
OR & Teknik	27	31	28	
Marketing	17	20	13	
HGIJ	8	8	6	
HGPS	1	1	2	
HGSM	2	1	1	
<b>Jumlah</b>	<b>129</b>	<b>131</b>	<b>106</b>	

#### Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2021	
<b>TETAP</b>				
Jakarta	81	83	40	
Bogor	16	20	25	
Bekasi	20	18	16	
Tangerang	9	9	5	
Semarang	1	-	3	
Medan	2	1	4	
<b>TIDAK TETAP</b>				
Jakarta	38	37	45	
Bogor	5	7	11	
Bekasi	4	3	10	
Tangerang	5	5	2	
Semarang	-	1	3	
Medan	2	2	1	
<b>Jumlah</b>	<b>183</b>	<b>185</b>	<b>165</b>	

#### PERUSAHAAN ANAK – PT MEGA GRAHA CITRA PERKASA

##### Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2021	
Project Director	1	1	1	
Finance	1	1	3	
OR & Teknik	3	4	5	
Marketing	-	2	1	
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	

##### Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2021	
Tetap	5	8	9	

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
Tidak Tetap	-	-	1
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Jabatan

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
K.DIV	-	-	1
PM-SPC	1	1	1
L2P	2	3	3
L3P	2	4	4
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
Pasca Sarjana	1	3	1
Strata 1	4	5	8
<b>TIDAK TETAP</b>			
Strata 1	-	-	1
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Kelompok Usia

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
20 s/d 31 tahun	4	5	7
31 s/d 40 tahun	1	2	1
41 s/d 50 tahun	-	1	1
<b>TIDAK TETAP</b>			
20 s/d 31 tahun	-	-	1
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

#### Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
Project Director	1	1	1
Finance	1	1	2
OR & Teknik	3	4	5
Marketing	-	2	1
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<b>TETAP</b>			
Jakarta	-	-	5
Bogor	5	8	4
<b>TIDAK TETAP</b>			
Jakarta	-	-	1
<b>Jumlah</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

#### Tenaga Kerja Dengan Keahlian Khusus

Perseroan memiliki 1 (satu) pegawai dengan keahlian khusus, dengan rincian sebagai berikut:

- Nama : Ophiucus Imelda Dewayani  
 Umur : 43 Tahun  
 Pengalaman Kerja : 17 tahun  
 Tugas : Bagian QHSE dan Kesisteman  
 Nomor Registrasi : 90824/PK3/AJ/31/2020/PO

#### 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.

#### 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 2023, 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

##### Realisasi Pelatihan Tahun 2023

Soampai dengan periode lima bulan yang berakhir pada 31 Mei 2023 Perseroan telah menyelenggarakan pelatihan dan Pendidikan karyawan sebanyak 26 pelatihan dengan total peserta sebanyak 445 Peserta. Berikut adalah rincian data pelatihan dan Pendidikan yang diselenggarakan

No	Judul Pelatihan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
<b>Penyelenggara Perseroan : Pelatihan Internal</b>				
1	Awareness Internal Auditor ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001	Mei 2023	38	Internal ADCP - Ichwan Herinaldi
2	Fundamental Public Speaking Skill for Marketing Team	Juli 2023	12	Internal ADCP - Yusradoni
<b>Penyelenggara Perseroan : Pelatihan Eksternal</b>				
1	Leadership Habit & Sales Culture	Maret 2023	61	Capstone Consulting
2	Pelatihan Bahasa Inggris Business Conversation	Mei 2023	1	Paul Rudy
3	Pelatihan SAKEP (Standar Audit Internal & Kode Etik Profesi) bagi Internal Auditor	Juni 2023	1	YPIA (Yayasan Pendidikan Internal Audit)
4	SERTIFIKASI ERMAP (Enterprise Risk Management Associate Professional) - Perpanjangan	Juni 2023	1	ERMA
5	Pelatihan Housing & Property Mgmt	Juli 2023	1	BUMN I2LI
6	Sertifikasi QIA (Qualified Internal Auditor) Khusus Kepala SPI Manajerial	Juli 2023	1	YPIA (Yayasan Pendidikan Internal Audit)
7	Pelatihan Hubungan Industrial	Agustus 2023	1	AR Generasi Unggul
8	Pelatihan Tax Management	Agustus 2023	2	APBI Tax Consulting
9	Seminar Leadership Habit & Culture Transformation	Agustus 2023	55	Cevral Consulting
10	Pengelolaan Hak atas tanah BUMN dan anak perusahaan pasca pemberlakuan UU No.6/2023 dan PP No.18/2021	Agustus 2023	1	Koran BUMN
11	Pelatihan Legal Officer 101	Agustus 2023	2	korner_id
<b>Penyelenggara Kantor Induk</b>				
1	Pelatihan Awareness ISO 21502 - Project Management Batch 1	Januari 2023	2	ADHI KARYA
2	Pelatihan Awareness ISO 21502 - Project Management Batch 2	Februari 2023	2	ADHI KARYA
3	Pelatihan ISO 21500 (Project Management) Internal Auditor	Maret 2023	1	ADHI KARYA
4	Workshop Penilaian Efektivitas Internal Control berbasis ERM COSO 2017	April 2023	2	ADHI KARYA
5	Workshop Penilaian Internal Audit Capability Model pada SPI	April 2023	2	ADHI KARYA
6	Pelatihan Pelaksanaan SAP - Modul GR (Group Reporting) Finance	Mei 2023	2	ADHI KARYA
7	Pelatihan Penyusunan Biaya Usaha	Juli 2023	3	ADHI KARYA
<b>Program Pengembangan</b>				
1	Pelatihan Internal Auditor SMAP ISO 37001:2016	April 2023	35	Cevral Consulting
2	Pelatihan Implementasi Penerapan PSAK 71	Mei 2023	34	KAP Heliantono & Parker Rousell
3	Pelatihan Implementasi PSAK 73	Juni 2023	35	KAP Heliantono & Parker Rousell
<b>Sharing Session</b>				
1	Sharing Session SOP Pengadaan di Kawasan	Agustus 2023	52	Sulis Setya (Biro SCM)
2	Sharing Session LRT City Link	Agustus 2023	61	Ali Akbar (Biro Penjualan & Promosi)
3	Sharing Session Standar Unit Hunian ADCP	Agustus 2023	37	Ardiansyah Andaru (Biro Teknik & Perencanaan)
<b>Total Keseluruhan</b>			<b>445</b>	

### 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, tanggal 26 April 2021, perihal Pencatatan dan Pemberian Nomor Bukti Pencatatan Serikat Pekerja/Serikat Buruh.

Tanggal 26 April 2021, karyawan Perseroan juga telah membentuk serikat pekerja atas nama Serikat Pekerja Adhi Commuter Properti (SP-ADCP) dengan Nomor Bukti Pencatatan 1011/IV/P/IV/2021.

### Program MESOP

Berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021, Perseroan menyetujui untuk 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 sebanyakbanyaknya 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 Terdaftar 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.

Partisipan yang dapat diikutsertakan dalam Program MESOP adalah sebagai berikut:

- a. Komisaris Perseroan (tidak termasuk komisaris independen);
- b. Direktur Perseroan;
- c. 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.

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

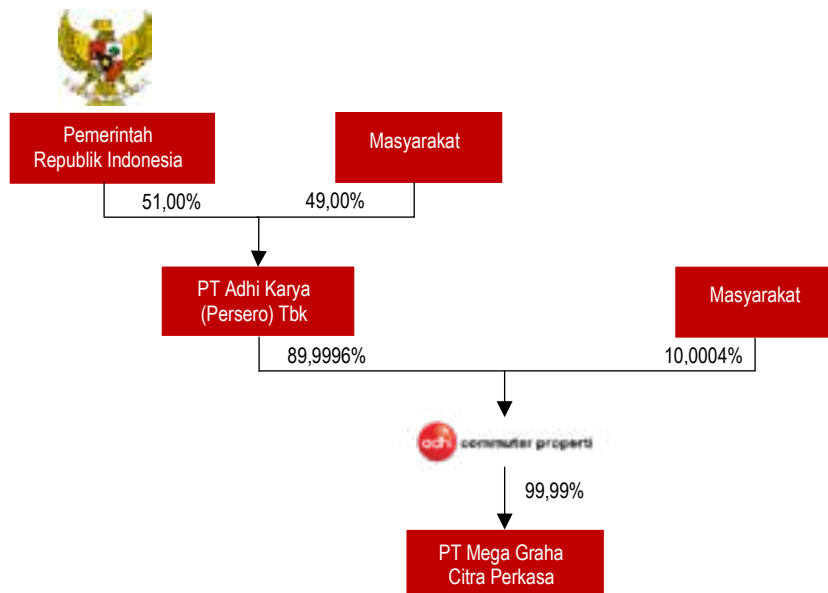
Tahapan pendistribusian Hak Opsi tersebut akan dilaksanakan dengan mempertimbangkan keadaan keuangan Perseroan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan belum menandatangani perjanjian apa pun sehubungan dengan program MESOP di atas.

## 7. 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 bermarkas di Jakarta, Indonesia. Sejarah pendirian ADHI berawal 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-Ingeneurs en Aannemersbedrijf Associatie 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 elektrik (*Quantity Surveying*), kegiatan usaha jasa konsultasi manajemen, manajemen proyek konstruksi, rekayasa industri, enjineri, dan perencanaan, kegiatan usaha perdagangan, kegiatan usaha industri dan pabrikan, 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 dan 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)	
<b>Modal Dasar</b>	14.000.000.000	1.400.000.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
<i>Saham Seri A Dwiwarna</i> Negara Republik Indonesia	1	100	51,00

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Saham Seri B			
Negara Republik Indonesia	1.816.046.624	181.604.662.400	
Masyarakat (dibawah 5%)	1.744.802.752	174.480.275.200	49,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>3.560.849.376</b>	<b>356.084.937.600</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>10.439.150.624</b>	<b>1.043.915.062.400</b>	

### 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 Hargosuseno
Komisaris	: Widiarto
Komisaris	: Yustinus Prastowo*
Komisaris Independen	: Hironimus Hilapok
Komisaris Independen	: Abdul Muni
Komisaris Independen	: Erwin Moeslimin Singajuru

#### Direksi

Direktur Utama	: Entus Asnawi Mukhson
Direktur Operasi I	: Alloysius Suko Widigdo
Direktur Operasi II	: Pundjung Setya Brata
Direktur Keuangan dan Manajemen Resiko	: Bambang Krisminarno
Direktur Human Capital dan Sistem	: Ki Syahgolang Permata
Direktur Quality, Health Safety and Environment dan Pengembangan Bisnis	: Vera Kirana

\*) Catatan: Berdasarkan Surat ADHI No. 152/SP-IV/2023, tanggal 26 April 2023 yang ditujukan kepada Otoritas Jasa Keuangan, ADHI menyatakan bahwa pada tanggal 18 April 2023, ADHI telah menerima surat pengunduran diri Bapak Yustinus Prastowo dari jabatan Komisaris ADHI sehubungan dengan hasil Rapat Umum Pemegang Saham PT Semen Indonesia (Persero) Tbk.

Tidak ada hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham berbentuk badan hukum

### c) Ikhtisar Laporan Keuangan Penting

#### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Jumlah Aset	39.986.417.216.654	39.900.337.834.619
Jumlah Liabilitas	31.162.625.753.138	34.242.630.632.194
Jumlah Ekuitas	8.823.791.463.516	5.657.707.202.425

#### Laporan Laba Rugi Komprehensif

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Pendapatan Usaha	13.549.010.228.584	11.530.471.713.036
Labanya Kotor	1.796.288.082.883	1.756.425.932.938
Labanya Sebelum Pajak Penghasilan	183.299.716.266	99.232.995.537
Labanya Tahun Berjalan	175.209.867.105	86.499.800.385

## 8. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK

### PT Mega Graha Citra Perkasa (“Perusahaan Anak”)

#### 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. 274, tanggal 26 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Anak No. AHU-AH.01.03-0083668 tanggal 26 Juni 2023 (“**Akta No. 274/2023**”).

(anggaran dasar Perusahaan Anak lengkap terakhir yang tercantum di dalam Akta No. 274/2023 lebih lanjut disebut sebagai “**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

- a. Maksud dan tujuan Perusahaan Anak adalah melakukan usaha di bidang properti, real estate, perhotelan dan restoran.
- b. Untuk maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan Anak melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:
  1. Kegiatan Usaha Utama
    - a) Berusaha di Bidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68110) 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.
    - b) Berusaha di Bidang Hotel Bintang (KBLI No. 55110) mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
    - c) Berusaha di Bidang Apartemen Hotel Bintang (KBLI No. 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 (apartem/kondotel).
    - d) Berusaha di Bidang Restoran (KBLI No. 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.
    - e) 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.
    - f) Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200) Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan

- penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- g) **Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)**  
Mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti gedung parkir gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
- h) **Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)**  
Mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan Kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan, pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatika, pembimbing kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreatifitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.
2. **Kegiatan Usaha Penunjang**  
Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud dalam angka 1, Perusahaan Anak dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk *Estate Management, Building Management* dan pengelolaan komersial area, yaitu:
- a) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122);  
b) Jasa Penyelenggaraan Event Khusus (Special Event) (82302).

### Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 5, tanggal 3 Februari 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-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)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>436.684</b>	<b>436.684.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>109.171</b>	<b>109.171.000.000</b>	
PT Adhi Commuter Properti Tbk	109.160	109.160.000.000	99,99
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	11	11.000.000	0,01
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>327.513</b>	<b>327.513.000.000</b>	

### Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 275 tanggal 26 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan Anak No. AHU-AH.01.09-0132077 tanggal 26 Juni 2023, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

**Direktur** : Ibnu Mahmud Junaidi  
**Komisaris** : Inonu Ferryanto

### 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
<b>Kepemilikan Langsung</b>						
1.	PT Mega Graha Citra Perkasa ("MGCP")	Properti	99,99%	25 Oktober 2019	Jakarta	2020

Tidak ada hubungan pengurus dan pengawasan Perseroan dan Perusahaan Anak.

### **Ikhtisar Data Keuangan Penting**

Di bawah ini disajikan ikhtisar data keuangan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021.

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Jumlah Aset	140.523.318.428	127.516.524.558
Jumlah Liabilitas	47.789.966.595	34.971.181.342
Jumlah Ekuitas	92.733.351.833	92.545.343.216

Total aset Perusahaan Anak mengalami kenaikan sebesar Rp13.006.793.870 atau sebesar 10,20% dari sebesar Rp127.516.524.558 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp140.523.318.428 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan jumlah Aset Real Estat.

Total liabilitas Perusahaan Anak mengalami kenaikan sebesar Rp12.818.785.253 atau sebesar 10,05% dari sebesar Rp34.971.181.342 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp47.789.966.595 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan jumlah Uang Muka Pelanggan dan Utang Pihak Berelasi.

Total ekuitas Perusahaan Anak mengalami kenaikan sebesar Rp188.008.617 atau sebesar 0,15% dari sebesar Rp92.545.343.216 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp92.733.351.833 pada tanggal 31 Desember 2022. Hal ini terutama disebabkan oleh berkurangnya Akumulasi Rugi.

Sampai saat ini, belum ada pengakuan pendapatan yang dihasilkan oleh Perusahaan Anak, 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 Rupiah)*

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Penghasilan lain-lain Bersih	944.751.910	1.230.391.725
Laba Sebelum Pajak	188.008.617	436.998.307
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	188.008.617	436.998.307

Total Penghasilan lain-lain Bersih Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp944.751.910 mengalami penurunan sebesar Rp285.639.815 atau sebesar 23,22% dibandingkan dengan total Penghasilan lain-lain Bersih PT MGCP untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang disebabkan oleh pembatalan 33 unit dan pemulihan imbalan kerja sebesar Rp947,695,481 yang menjadi tanggung jawab PT Mahkota Berlian sehingga diakui sebagai laba di PT MGCP. Sedangkan untuk tahun 2022, penghasilan lain-lain tersebut bersumber dari pembatalan unit dijual dengan total 109 unit.

Laba Sebelum Pajak Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp188.008.617 mengalami penurunan sebesar Rp248.989.690 atau sebesar 56,98% dibandingkan dengan Laba Sebelum Pajak PT MGCP untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang disebabkan oleh seiring penurunan penghasilan lain-lain bersih pada tahun tersebut.

Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp188.008.617 mengalami penurunan sebesar Rp248.989.690 atau sebesar 56,98% dibandingkan dengan Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang disebabkan oleh seiring penurunan penghasilan lain-lain bersih pada tahun tersebut.

## 9. 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	Sifat Hubungan Afiliasi
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 Transit Oriented Development (TOD) sebagaimana tercantum dalam Daftar Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel, dan Perseroan setuju untuk menerima Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) sebagaimana tercantum dalam Daftar Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang termaktub dalam Akta Pemisahan.	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.
2.	Perjanjian Pengalihan Hak Atas Merek No. 031-2/2021/054 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")	a. Perseroan; dan b. ADHI.	-	ADHI menyatakan setuju untuk mengalihkan semua hak-haknya atas merek-merek LRT City termasuk goodwill, 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 Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel dan Perseroan menyatakan setuju menerimanya.	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.
3.	Perjanjian Pengelolaan Hotel No. 003/ACP-DH/SPK/VIII/2018, tanggal 2 Juli 2018, antara ADHI dan Perseroan, sebagaimana diubah terakhir kali dengan IV 031-2/2023/013 dan No. 112-1/	a. Perseroan; dan b. ADHI	Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak dan akan berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2023. Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	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.	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
	23 Januari, antara ADHI dan Perseroan ("Perjanjian Pengelolaan Hotel")			Untuk itu ADHI akan menyediakan seluruh biaya dan izin-izin yang diperlukan dalam rangka pendirian dan pengoperasian Hotel termaksud, selanjutnya Perseroan akan memberikan jasa pengelolaan hotel.	
4.	Perjanjian Pengalihan Utang PT Adhi Persada Properti kepada PT Adhi Commuter Properti atas Perjanjian Peminjaman Dana PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021, dan No. 031-12/DIR-PKS/2021, tanggal 30 Desember 2021, antara ADHI, PT Adhi Persada Properti, dan Perseroan, ("Perjanjian Pengalihan Utang").	a. ADHI; b. PT Adhi Persada Properti ("APP"); c. Perseroan		APP mengalihkan sebagian utang APP kepada Perseroan sebesar Rp349.342.106.290 yang meliputi: (i) utang pokok sebesar Rp 276.295.763.860 dan (ii) biaya atas pinjaman sebesar Rp73.046.342.430 dan dengan ini Perseroan menerima pengalihan sebagian utang APP atau Novasi Utang tersebut, dan oleh karenanya Perseroan akan menggantikan kedudukan APP untuk memenuhi sebagian utang APP tersebut kepada ADHI.  Sisa utang APP kepada ADHI akan dibayarkan kepada ADHI sesuai ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam perjanjian tersendiri yang terpisah dari Perjanjian Pengalihan Utang ini.	Perseroan, APP, dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan dan APP adalah entitas anak dari ADHI.
5.	Perjanjian Penyelesaian Hutang untuk Proyek Cikunir 2 No. 031-2/2022/2018 dan 112-1/36/ADCP/IV/2022, tanggal 14 April 2022 ("Perjanjian Penyelesaian Utang")	a. ADHI; dan b. Perseroan	Jangka waktu Perjanjian Penyelesaian Utang ditetapkan terhitung sejak penandatanganan Perjanjian ini sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 dan dapat diperpanjang atas kesepakatan Para Pihak. -	1. Perjanjian Penyelesaian Utang ini dibuat oleh Para Pihak sebagai tidak lanjut dari Perjanjian Pengalihan Utang yang dibuat oleh dan antara ADHI, Perseroan dan APP. 2. Para Pihak sepakat berdasarkan Perjanjian Pengalihan Utang, Perseroan berutang dan berkewajiban mengembalikan/membayar kepada ADHI sebesar Rp349.342.106.290, yang meliputi: (i) utang pokok sebesar Rp 276.295.763.860 dan (ii) biaya atas pinjaman sebesar Rp73.046.342.430 pada tanggal 30 Desember 2022. 3. ADHI akan menagih/meminta reimburse kepada	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<p>Perseroan atas biaya-biaya sehubungan dengan pemberian pinjaman berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Utang dengan besaran biaya pinjaman sebesar 9,55%. Presentase tersebut mengikuti fluktuasi yang dikenakan oleh Bank atau Lembaga Keuangan lainnya terhadap Perseroan.</p> <p>Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, biaya yang timbul atas Perjanjian Penyelesaian Utang ditagihkan oleh ADHI terhadap utang pokok yang dialihkan serta ditagihkan pada setiap bulan selama jangka waktu Perjanjian Penyelesaian Utang.</p> <p>4. Para Pihak sepakat beban atas biaya-biaya antara lain provisi bank, bunga bank dan biaya lain yang dibebankan bank kepada ADHI yang timbul berlaku sejak bulan Januari 2022 sampai dengan berakhirnya Perjanjian Penyelesaian Utang.</p> <p>5. Dalam hal terjadi penunggakan biaya pinjaman dan/atau pokok pembayaran dan tidak mendapatkan persetujuan ADHI sebelumnya, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 2% per anum di atas suku bunga yang berlaku di bank, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud. Presentase tersebut mengikuti fluktuasi yang dikenakan oleh bank atau lembaga Keuangan lainnya terhadap Perseroan.</p>	
6.	Pengalihan Perjanjian Proyek Cikunir No. 012A-05/DIR- PKs/2021 / 112-	a. APP; b. PTJ; dan c. Perseroan.		<p>Para Pihak sepakat bahwa mengalihkan Perjanjian Kerja Sama yang semula antara APP dengan PTJ menjadi antara Perseroan dengan PTJ yang akan tertuang dalam Adendum</p>	Perseroan dan APP memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas



No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
	1/12A/ACP/VI/20 21, tanggal 7 Mei 2021, antara APP, PT Prakarsa Triotama Jaya ("PTJ") dan Perseroan			Perjanjian Kerjasama yang akan dibuat dan ditandatangani oleh 3 (tiga) pihak yaitu APP, PTJ dan Perseroan; Para Pihak sepakat bahwa nilai Pengalihan Perjanjian Kerja Sama akan mengacu kepada hasil audit yang akan dikeluarkan oleh Satuan Pengawas Internal (SPI) ADHI dan disepakati oleh Para Pihak, dimana APP tidak mengambil keuntungan ataupun menerima kerugian atas nilai Pengalihan Perjanjian; Para Pihak sepakat atas nilai Pengalihan Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada poin (ii) akan dikonversi menjadi pengalihan utang yang akan tertuang dalam addendum perjanjian peminjaman dana akan dibuat dan ditandatangani oleh 3 (tiga) pihak yaitu APP, ADHI dan Perseroan; Para Pihak sepakat jika ada konsekuensi pajak penghasilan (PPh) atas Pengalihan Perjanjian Kerja Sama ini akan ditanggung seluruhnya oleh Perseroan.	anak dari ADHI.
7.	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	a. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); b. Perseroan; c. APG	Jangka Waktu Pekerjaan sesuai Perjanjian ini adalah 12 (Dua Belas) bulan kalender sampai dengan pekerjaan selesai 100% (seratus persen) yaitu dari tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2022, sehingga total jangka waktu pelaksanaan pekerjaan adalah 63 (Enam Puluh Tiga) bulan kalender, atau sejak tanggal 26 September 2017 sampai dengan 31 Desember 2022. Pekerjaan harus selesai dan diserahkan	Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen kontrak yang meliputi: 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	Perseroan, APG, dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan dan APG adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
	<p>sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum V Surat Perjanjian Pemborong Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur Dasar, Plumbing dan Firefighting Proyek Apartemen Royal Sentul Park Tahap 1A No. 114-3/077-5/XII/2021, tanggal 29 Desember 2021, antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung ("Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park")</p>		<p>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>Catatan: Kami mencatat bahwa pekerjaan berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini telah selesai pada tanggal 31 Desember 2022. Lebih lanjut, (i) pekerjaan pokok untuk struktur tersebut telah diselesaikan sebagaimana dibuktikan dengan Laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Nomor: 031/LPB/ARSP//21 tanggal 31 Januari 2021, untuk realisasi penyelesaian pekerjaan sebesar 99,995% dari 100%; dan (ii) progress realisasi pekerjaan arsitektur dan mekanikal elektrik 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%. Tidak terdapat denda</p>	<p>c. Pekerjaan arsitek dasar yang terdiri dari pekerjaan pemasangan 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.</p> <p>d. Pekerjaan instalasi dan pemasangan plumbing dan firefighting</p> <p>e. Penyelesaian 500 unit dengan rincian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 230 unit pada lantai prioritas</li> <li>- 270 unit pada lantai non prioritas</li> <li>- Penyelesaian 13 Koridor dan Podium</li> </ul> <p>Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini adalah sebesar Rp414.204.235.000,- (empat ratus empat belas miliar dua ratus empat juta dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah), sudah termasuk PPN dan sudah termasuk Overhead, laba, PPh final, biaya materai dan pungutan-pungutan lain, biaya pemeliharaan, pengujian, perizinan, retribusi, jaminan serta asuransi yang disyaratkan, dan biaya diskonto dari fasilitas pembayaran SCF yang dibebankan kepada PT APG, sebagaimana diatur berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini. Jenis perjanjian ini adalah Lumpsum Fixed Price dengan ketentuan mengikat.</p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			yang dikenakan Perseroan kepada PT APG sehubungan dengan lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.		
8.	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 Pondasi Tower Anami I, II, III dan Struktur atas Tower Inami I Proyek 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");	a. Perseroan; b. APG	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: a. Pekerjaan tanah, pondasi dan struktur: 8 November 2018 – 8 Agustus 2021; dan b. Pekerjaan Facade Precast maksimal sampai dengan 31 Oktober 2021, dengan rincian: - Facade Precast terpasang keseluruhan maksimal sampai dengan 15 November 2021. - Sealent and Finishing Facade Precast, maksimal sampai dengan 31 November 2021  Catatan: Pekerjaan berdasarkan Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Cisauk Point telah selesai dilakukan berdasarkan Laporan Progress Mingguan,	a. Tugas dan Lingkup Pekerjaan 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: a) pekerjaan persiapan, sarana dan prasarana (preliminaries); b) pekerjaan tanah; c) pekerjaan pondasi; d) pekerjaan struktur podium dan struktur atas tower yang antara lain mencakup: pekerjaan galian tanah, pekerjaan sub-struktur, pekerjaan anti rayap, waterproofing, stop cor, pekerjaan pembesian dan pembetonan, pekerjaan bekisting and ready mix; dan e) pekerjaan façade precast.  b. Biaya Pekerjaan Biaya Pekerjaan sebagaimana disebutkan pada lingkup pekerjaan adalah sebesar	Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			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%. 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.	Rp89.499.870.790,- (delapan puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh ribu sembilan puluh delapan Rupiah).	
9.	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.  Catatan: Berdasarkan Surat Perseroan kepada ADHI No. 036A-2/ACP-EG-SU/2021 tanggal 3 Mei 2021 tentang Pemberhentian Sementara Proyek Eastern Green, Perseroan menyampaikan bahwa Project Eastern Green diberhentikan sementara terhitung sejak 3 Mei 2021 dan	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	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
10.	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	akan ditinjau kembali sampai dengan situasi memungkinkan. Perseroan akan memberitahukan lebih lanjut perihal dimulainya kembali pekerjaan di lapangan.  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.  Catatan: Berdasarkan Surat Perseroan kepada ADHI No. 001D-2/ACP-EG-SU/I/2020 tanggal 8 Januari 2020 tentang Pemberhentian Sementara Proyek Eastern Green, Perseroan menyampaikan bahwa Project Eastern Green diberhentikan sementara terhitung sejak 6 Januari 2020 dan akan ditinjau kembali sampai dengan situasi memungkinkan. Perseroan akan memberitahukan lebih lanjut perihal dimulainya kembali pekerjaan di lapangan.	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 overhead, 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.	Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
11.	<p>Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: Arsitektur Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi No. 003/SPK/TOD1-GWP/PROD/VII/2018, tanggal 13 Juni 2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Surat Perjanjian Pemborongan No. 003/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IX/2022, tertanggal 29 September 2022, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung</p>	<p>a. KSO Perseroan-UJP; b. APG</p>	<p>Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 30 November 2023. Pekerjaan harus selesai dan diserahkan ke Pemberi Tugas dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi dan demonilisasi, transportasi, fabrikasi, testing &amp; commissioning, dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut. Catatan: Berdasarkan laporan Progress Kemajuan Pekerjaan Proyek Pembangunan Apartemen Lot-1 Paket pekerjaan Arsitektur (Accordion) 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</p>	<p>Lingkup Pekerjaan: 1) Pekerjaan Preliminary Para Pihak dalam hal ini sepakat bahwa biaya yang timbul atas Pekerjaan Preliminary tidak termasuk dalam nilai kontrak ini, maka dari itu biaya tersebut akan diperhitungkan dalam kontrak lain. 2) Pekerjaan Arsitektur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pekerjaan lantai: pasangan keramik, homogeneous tile, skirting keramik dan HT, floor hardener 3kg dan 5kg, pasangan batu andesit, waterproofing coating, stepnosing, treshold HT.</li> <li>- Pekerjaan dinding: pasangan dinding bata ringan t=10 cm dan 7,5cm termasuk plesteran dan acian, pasangan keramik dinding, skimcoat dinding beton dan kolom, waterproofing coating, pengecatan.</li> <li>- Pekerjaan plafond: skimcoat expose beton concrete, finishing cat, plafond gypsum dan water resistant, drop ceiling, shadow line.</li> <li>- Pekerjaan sanitair: pemasangan sanitair, pengadaan dan pemasangan kaca cermin, glass cubicle dan brow mirror.</li> <li>- Pekerjaan facade: Skimcoat kolom dan corewall, finishing cat exterior, ban-ban an GRC dan GRC.</li> </ul>	<p>Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			<p>belum terselesaikannya pekerjaan setelah lewatnya jangka waktu perjanjian tersebut, mengingat pekerjaan yang belum selesai tersebut hanya terkait dengan retensi pada masa pemeliharaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pekerjaan lain-lain : railing tangga dan balkon, manhole cast iron, ladder stainless, island, cansteen, line parking, car stopper, traffic arrow, perimeter mini gutter, skimcoat plat dan balok, finishing cat, alur ramp, gutter tertutup, pemasangan batu andesit, penebalan dinding, meja washtafel, finishing HPL, tali air, partisi penyekat, cover dinding, kolom dan pipa, tanggulan beton dan pasang fire stop.</li> <li>- Pekerjaan luar: pasang batu candi, batu kali, 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.</li> <li>- Pengetesan pekerjaan untuk menjamin setiap KM/WC, dak atap beton bebas dari kebocoran.</li> <li>- Seluruh pekerjaan yang termasuk dalam pekerjaan Arsitektur seperti yang dijelaskan dalam dokumen tender termasuk risalah-risalah aanwijzing, klarifikasi dan ketentuan-ketentuan lain yang telah saling disetujui dalam Negosiasi antara KSO ADHI-UJP dengan PT APG.</li> </ul>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
12.	<p>Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: MEP Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi No. 004/SPK/TOD1-GWP/PROD/II/2018, tanggal 13 Juli 2018 sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Surat Perjanjian Pemborongan No. 004/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IX/2022, tanggal 29 September 2022, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung</p>	<p>a. KSO Perseroan- UJP; b. APG</p>	<p>Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 30 November 2023, dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>a. MEP Accordion: sampai dengan 31 Oktober 2021</p> <p>b. MEP Bandoneon: sampai dengan 30 November 2023.</p> <p>Catatan: 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 ditandatanganinya setelah masa retensi selesai yang mana pekerjaan telah diselesaikan 100%.</p>	<p>a. Tugas dan Lingkup Pekerjaan</p> <p>1) Pekerjaan Preliminary</p> <p>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.</p> <p>2) Pekerjaan MEP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pekerjaan Instalasi Plumbing Pekerjaan Instalasi Air Bersih, Pekerjaan Instalasi Air Kotor, Bekas, Venting, dan Drain, dan Pekerjaan Lain - Lain.</li> <li>- Pekerjaan Instalasi Pemadam Kebakaran: Pekerjaan Peralatan Utama, Pekerjaan Pemipaan dan Katup-Katup Ruang Pompa, Pekerjaan Instalasi Pemipaan Hydrant, Pekerjaan Peralatan dan Katup-Katup</li> </ul>	<p>Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.</p>



No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			<p>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.</p>	<p>Hydrant, Pekerjaan Peralatan dan Katup – Katup Sprinkler, Pekerjaan Instalasi Pemipaan Sprinkler, dan Pekerjaan Instalasi Pemipaan Drain Sprinkler, dan Pekerjaan Lain - Lain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Pekerjaan Instalasi Ventilasi dan Air Conditioner: Pekerjaan Sistem Ventilasi Mekanis, Pekerjaan Sistem Air Conditioning, dan dan.</li> <li>- Pekerjaan Sistem Mekanikal Elektrikal dan Plumbing Kolam Renang: Peralatan Utama dan Pemipaan Kolam Renang (Ruang Pompa dan Area Kolam Renang).</li> <li>- Seluruh pekerjaan yang termasuk dalam pekerjaan MEP seperti yang dijelaskan dalam dokumen tender termasuk risalah-risalah</li> </ul>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<p>aanwijzing, klarifikasi dan ketentuan-ketentuan lain yang telah saling disetujui dalam Negosiasi antara KSO ADHI-UJP dengan PT APG.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
13.	Surat Perjanjian Pemborongan No. 1508/TOD-XI/2017, tanggal 22 November 2017, sebagaimana terakhir diubah dengan Adendum VI Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur, Arsitektur, dan Mekanikal Elektrikal Plumbing Proyek Urban Signature, Ciracas, Jakarta Timur No. 021-2/ACP-UJP-USC-SPK/XII/2022, tanggal 23 Desember 2022.	a. ADHI; b. Perseroan; c. PT UJP; dan d. PT APG	<p>Pekerjaan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 tersebut di atas harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 2.236 (dua ribu dua ratus tiga puluh enam) Hari Kalender, terhitung sejak sejak 15 November 2017 sampai dengan 31 Desember 2023.</p> <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</p>	<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"> <li>1) Pekerjaan Preliminary;</li> <li>2) Pekerjaan Struktur;</li> <li>3) Pekerjaan Kolam Retensi;</li> <li>4) Pekerjaan Mekanikal Elektrikal Plumbing; dan</li> <li>5) Pekerjaan Arsitektur.</li> </ol> <p>Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Urban Signature ini adalah sebesar Rp482.113.934.000,00 (empat ratus delapan puluh dua miliar seratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu Rupiah). Nilai tersebut belum termasuk PPN 11%, namun sudah termasuk Overhead, Jasa PT APG,</p>	<p>Perseroan, APG, dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan dan APG adalah entitas anak dari ADHI.</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			pekerjaan selesai dilaksanakan 100% dan diterima oleh Pihak Pertama dalam keadaan baik, yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Pertama pekerjaan.	keuntungan, PPH final, serta semua pajak yang berlaku sesuai ketentuan dan retribusi lainnya, bea masuk, hak paten, biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain sesuai dokumen kontrak dengan rincian sesuai Bill of Quantity (BOQ) yang menjadi lampiran dari perjanjian ini namun belum termasuk eskalasi harga atas scope pekerjaan yang belum dikerjakan. Pekerjaan akan dimulai kembali setelah nilai eskalasi disepakati oleh para pihak. Apabila terjadi perubahan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan perpajakan dari pemerintah, maka nilai perhitungan pajak PPN dan PPH final akan dihitung ulang sesuai peraturan yang berlaku.	
14.	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 Kerja Sama Perseroan dan PT Adhi Persada Properti dengan PT Adhi Persada Gedung (“Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue”)	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 milestone bahwa pekerjaan pondasi dan struktur atas komersial dan apartemen tower 1 tanggal 2 September 2019 – 28 Juni 2020  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/1/2021, tanggal 25 Januari 2021 perihal Perpanjangan Masa Pemberhentian Proyek Green Avenue,	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 preliminary/persiapan; (b) pekerjaan pondasi; dan (c) pekerjaan struktur atas	Perseroan, APP, dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan, APP, dan APG adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<p>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 membukukan pendapatan atas proyek Green Avenue dalam Laporan Keuangan. Sehingga tidak terdampak signifikan 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 April 2022, dan saat ini sedang dalam tahap klarifikasi negosiasi</p>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
15.	Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Arsitektur & Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing ("MEP") Proyek Cisauk Point, Kabupaten Tangerang No. 114-3/261A-VII/2021, tanggal 1 Juli 2021, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum II Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Arsitektur & Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing (MEP) Proyek Cisauk Point, Kabupaten Tangerang No. 114-3/261A-2/III/2023, antara Perseroan dan PT APG, tanggal 31 Maret 2023 ("Perjanjian Kerja Cisauk Point")	a. Perseroan; dan APG	antara APG dengan Perseroan. Pekerjaan harus diselesaikan dalam jangka waktu 821 (delapan ratus dua puluh satu) hari kalender, atau sejak tanggal 1 Juli 2021 sampai dengan 30 September 2023.  Catatan: Sehubungan dengan jangka waktu yang berakhir pada 30 September 2023, APG telah melakukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan sampai 31 Desember 2023, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Kontrak Addendum III AMEP No. 086/APG-ACP/CPA/EKSTERNA L/IX/2023, tanggal 30 September 2023.	-	Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.
16.	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; dan b. APG	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.  Berdasarkan Surat PT APG No. 106/APG/MTH27/EXT-OWN/I/2021, tanggal 29 Januari 2021, PT APG mengajukan perpanjangan waktu hingga tanggal 30 April 2021 dan biaya pada	-	Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<p>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 perihal Surat Balasan Adendum Waktu dan Biaya Pekerjaan Jasa Konstruksi Proyek MTH 27 Office Suites.</p> <p>Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, walaupun jika dilihat secara konstruksi telah selesai, namun Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 masih berlaku karena saat ini masih dalam proses penyelesaian defect list oleh PT APG untuk beberapa bagian sebagaimana berdasarkan Surat Perseroan No. 066/ACP-MTH27/VI/2023, tanggal 22 Mei 2023, yang menyatakan bahwa Perseroan belum dapat mengeluarkan BAST 2 dikarenakan saat ini masih terdapat pekerjaan serta dokumen yang belum diselesaikan dan belum diserahkan oleh PT APG antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyelesaian tangga darurat;</li> <li>2. Perbaikan defect lantai basement 3 dan basement 4;</li> <li>3. Perbaikan defect aspal sisi timur;</li> <li>4. Penggantian tanaman mati di taman sisi barat;</li> </ol>	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
			5. Penyerahan master key; dan 6. Dokumen Green Building.		
17.	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")	c. Perseroan; dan d. APP.	-	a. Para Pihak sepakat bahwa objek yang akan diperjualbelikan dalam Berita Acara Kesepakatan ini adalah bidang tanah yang terletak seluas ± 4.500 m <sup>2</sup> (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.  b. Para Pihak telah menyepakati bahwa harga Objek Jual beli sebesar Rp. 7.738.000 / M <sup>2</sup> (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu per meter persegi) (diluar PPN).  c. Para Pihak sepakat bahwa seluruh pengurusan proses sertifikasi Objek Jual Beli untuk diterbitkan Sertipikat 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.  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.	Perseroan dan APP memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.
18.	Kesepakatan Bersama Pelaksanaan	a. Perseroan; e. ADHI.	-	Para Pihak sepakat bahwa terhitung sejak tanggal	Perseroan dan ADHI memiliki

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
	Operasional Proyek Cisauk Point dalam rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 031-2/2022/028A atau No. 112-1/49A/ADCP/VI/2022, antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan, tanggal 21 Juni 2022			<p>ditandatanganinya Perjanjian Pengalihan Kembali oleh ADHI dan KAI, maka:</p> <p>a. ADHI menunjuk ADCP sebagai pihak ketiga yang dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh ADCP untuk melaksanakan seluruh kegiatan operasional proyek Cisauk Point termasuk namun tidak terbatas pada perizinan, pemasaran, penjualan, pencatatan akuntansi, dan hal lainnya yang dianggap perlu oleh ADCP guna dapat melaksanakan operasional proyek Cisauk Point.</p> <p>b. Kewajiban ADHI berdasarkan Dokumen Kerjasama sepenuhnya dilaksanakan oleh ADCP, dengan demikian tidak terlaksanakannya kewajiban tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab ADCP termasuk namun tidak terbatas adanya gugatan dari KAI, Konsumen dan pihak manapun, kelayakan bangunan sepanjang masa operasional dan penyerahan kembali kepada KAI.</p> <p>c. ADCP akan mengganti semua biaya dan ganti rugi yang dikenakan terhadap ADHI akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh ADCP berdasarkan Dokumen Kerjasama.</p> <p>d. Hak-hak ADHI yang timbul berdasarkan Dokumen Kerjasama sepenuhnya menjadi hak ADCP.</p> <p>e. ADCP dan ADHI sepakat dalam Kerjasama Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk menunjuk Grup Perusahaan ADHI sebagai Kontraktor Utama.</p> <p>e. ADCP menjamin Objek Kerjasama dalam kondisi bebas dari segala gugatan atau tuntutan hukum dari pihak manapun pada saat ADHI menyerahkan Objek Kerjasama kepada KAI pada saat berakhirnya</p>	<p>hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.</p>



No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
19.	<p>Berita Acara Kesepakatan tentang Pelaksanaan Pekerjaan terkait Perjanjian Kerja Sama Usaha dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk No. 112-1/48/ADCP/VI/2022, No. ADHI: 014-10/2022/046, No. KAI: KL.707/VI/19/KA-2022, tanggal 20 Juni 2022, antara Perseroan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, dan PT Kereta Api Indonesia (Persero)</p>	<p>A. Perseroan; B. ADHI; dan b. PT Kereta Api Indonesia (Persero) Tbk.</p>	-	<p>Kerjasama, dan pada saat bersamaan dilakukan juga penandatanganan Berita Acara Serah Terima Objek Kerjasama antara ADHI dan KAI, maka ADHI dan ADCP akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Objek Kerjasama.</p> <p>Berdasarkan Perjanjian Pengalihan Kembali, KAI dan ADHI membuat dan mengikatkan diri dalam Addendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kerja Sama Usaha Nomor KAI : KL.705/VI/31/KA-2022, Nomor ADHI : 031-2/2022/026 tanggal 20 Juni 2022 tentang Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk (selanjutnya disebut "Perjanjian KSU");</p> <p>Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) dan (6) Perjanjian KSU tentang Ruang Lingkup Kerja Sama dan Tahapan Kegiatan, disebutkan ADHI dan KAI dapat menugaskan dan/atau menunjuk anak perusahaan masing-masing pihak sebagai pelaksana dalam Perjanjian KSU, dan ADHI serta KAI sepakat bahwa ADCP ditunjuk oleh ADHI sebagai pihak ketiga untuk melaksanakan Perjanjian KSU.</p> <p>ADCP menerima penugasan yang diberikan ADHI untuk melaksanakan kewajiban dan wewenang ADHI, antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Menyediakan dana partisipasi (Equity Sharing) untuk pemanfaatan Lahan Kerja Sama;</li> <li>Pengurusan dan penerbitan SHGB atas nama ADCP diatas Sertifikat Hak Pengelolaan HPL atas nama KAI;</li> <li>Pengurusan dan Penerbitan dokumen perizinan bangunan atas nama ADCP;</li> </ol>	<p>Perseroan dan ADHI memiliki hubungan afiliasi, sebab Perseroan adalah entitas anak dari ADHI.</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				d. Melakukan seluruh aktivitas akuntansi dan keuangan sesuai dengan aturan yang berlaku antara lain penerimaan, pencatatan, pembukuan dan laporan keuangan yang seluruhnya menggunakan entitas nama ADCP;	
				e. Melakukan seluruh aktivitas perpajakan sesuai dengan aturan yang berlaku antara lain penerbitan faktur, pembayaran dan pemungutan Pajak PPH dan/atau PPN dan/atau BPHTB atas pelaksanaan operasional yang timbul selama pelaksanaan Perjanjian ini;	
				f. Penjualan unit satuan rumah susun termasuk dalam pembuatan dokumen jual beli antara lain surat pesanan, perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli dan dokumen lainnya yang diperlukan;	
				g. Pengurusan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) atas nama ADCP dan SHM SARUSUN atas nama Konsumen di atas HGB atas nama ADCP yang diterbitkan di atas HPL atas nama KAI;	
				h. Mengagunkan HGB atas nama ADCP diatas HPL atas nama KAI terbatas pada kepentingan Kegiatan Proyek dalam rangka pelaksanaan Perjanjian KSU;	
				i. Mengagunkan SHM SARUSUN baik atas nama ADCP maupun atas nama Konsumen ke perbankan dan/atau lembaga keuangan lainnya;	
				j. Melakukan seluruh kegiatan pelaksanaan operasional yang diperlukan selama pelaksanaan kerja sama ini.	
<p>Bentuk Partisipasi ADCP adalah menyediakan dana</p>					

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
				<p>untuk pemanfaatan Lahan Kerja Sama seluas 16.500 m2 (enam belas ribu lima ratus meter persegi) sebesar Rp63.000.000.000,- (Enam puluh tiga miliar Rupiah) ("Nilai Partisipasi ADCP") yang dibayarkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan operasional.</p> <p>Bentuk Partisipasi KAI adalah menyediakan Lahan Kerja Sama seluas 16.500 m2 (enam belas ribu lima ratus meter persegi) dengan status tanah Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) dan dalam kondisi tanah clean and clear 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.</p>	
20.	Perjanjian Kerja (Kontrak) Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur dan Plumbing Proyek LRT City Tebet – The Premier MTH No. 114-3/418A/X/2021, tanggal 15 Oktober 2021, antara Perseroan dengan PT Adhi Persada Gedung sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerja (Kontrak) No. 114-3/418A-1/III/2023, tanggal 1 Maret 2023, antara	a. Perseroan; dan b. PT APG.	Jangka waktu pekerjaan penyelesaian sesuai Addendum I ini adalah 831 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu) hari kalender, atau sejak tanggal 15 September 2021 sampai dengan 25 Desember 2023 (tidak termasuk masa pemberhentian sementara). (selanjutnya disebut waktu pekerjaan).	<p>Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan dari Perseroan sesuai dengan ketentuan - ketentuan yang dijelaskan dan disetujui dalam klarifikasi dan negosiasi antara Perseroan dengan PT APG, yaitu meliputi:</p> <p>a. Pekerjaan Preliminary</p> <p>b. Pekerjaan Struktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pekerjaan Basement (Lt B3 s/d dilatasi)</li> <li>- Pekerjaan Basement (2 s/d 1 s/d batas tower)</li> <li>- Pekerjaan Podium (Lt 1 s/d Lt 3 s/d batas tower)</li> <li>- Pekerjaan Apartemen (Lt 4 s/d Lt Atap Apartemen).</li> </ul>	Perseroan dan APG memiliki hubungan afiliasi, sebab keduanya adalah entitas anak dari ADHI.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Sifat Hubungan Afiliasi
	Perseroan dengan PT Adhi Persada Gedung.			<p>Nilai Pekerjaan:</p> <p>Nilai Pekerjaan sebagaimana disebutkan pada lingkup pekerjaan Pasal 1 di atas pada Addendum I ini adalah sebesar Rp65.698.503.000,00 (Enam Puluh Lima Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Tiga Ribu Rupiah)</p>	

## B. Perjanjian-Perjanjian Dengan Pihak Ketiga

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
<b>ADHI CITY SENTUL</b>				
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; dan 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 <sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut " <b>Objek Kerja Sama</b> ") yang keseluruhan tanahnya dalam kondisi <i>clean &amp; 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/VI/2019 / No. 001/HOAN/2019, antara Perseroan dan PT Sigmaeltra Propertindo ("Perjanjian Induk Sigma")	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. 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	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: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tahap 1: Pembelian lahan seluas ± 47,8 ha (untuk selanjutnya disebut "<b>Tanah Jual Beli</b>");</li> <li>2) Tahap 2: Kerja sama Lahan seluas ± 30 ha (untuk selanjutnya disebut "<b>Tanah Kerja Sama</b>"); dan</li> <li>3) Tahap 3: Rencana pengembangan selanjutnya seluas ± 42,2 ha (untuk selanjutnya disebut "<b>Tanah Pengembangan Selanjutnya</b>")</li> </ol>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>Para pihak akan menyesuaikan dengan business plan yang telah disepakati para pihak.</p>	
<b>PROYEK RIVIA</b>				
1.	<p>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 (<b>"Perjanjian Kerja Sama Rivia"</b>)</p>	<p>a. Perseroan; dan b. Jam'an Nurhotib Mansur alias Yusuf Mansur (<b>"Yusuf"</b>).</p>	<p>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.</p> <p><b>Catatan:</b> <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.</i></p> <p><i>Untuk tanah yang telah dibalik nama menjadi atas nama Perseroan, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengembalian nilai tanah kepada Yusuf sebesar Rp47.819.100.000 (yang diperoleh dari penghitungan harga tanah Rp2.100.000/m<sup>2</sup>) secara bertahap, dari Desember 2020 sampai dengan September 2024.</i></p> <p><i>Mengingat pengembalian nilai tanah dilakukan secara bertahap namun acuan harga tanah yang digunakan</i></p>	<p>1) Para pihak bersepakat untuk mengadakan kerja sama pengembangan lahan di Cadas Ngampar, Bogor, Jawa Barat.</p> <p>2) Para pihak sepakat bahwa dalam pelaksanaan kerja sama ini, para pihak akan melakukan penyertaan (<i>equity sharing</i>) sebagai berikut:</p> <p>a) Perseroan akan melakukan penyertaan dalam bentuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tanah seluas ±22.771 m<sup>2</sup> (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)</li> <li>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 <b>"Penyertaan Perseroan"</b>)</li> </ol> <p>b) Yusuf akan melakukan penyertaan tanah seluas ±22.771 m<sup>2</sup> (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 <b>"Penyertaan Yusuf"</b>)</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>adalah harga yang disepakati di awal (yakni Rp2.100.000/m<sup>2</sup>), maka sebagai kompensasi kerja sama yang diberikan Perseroan kepada Yusuf, Yusuf berhak atas profit sharing sebesar 20%.</p> <p>Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah melakukan pembayaran kepada Yusuf untuk periode: Desember 2020 sampai dengan Oktober 2021.</p> <p>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.</p> <p>Selanjutnya, telah ditandatangani Berita Acara Kesepakatan No. 112-1/65/ADCP/XII/2021 tentang Penundaan Pembayaran Pengembalian Nilai Tanah, tanggal 28 Desember 2021, antara Perseroan dan Yusuf (<b>"Berita Acara Kesepakatan Rivia"</b>), yang menyatakan bahwa akan dilakukan penundaan pembayaran pengembalian nilai tanah terhitung sejak Januari 2022 sampai dengan waktu yang akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh Perseroan dan Yusuf setelah dimulai proses pengembangan dan pembangunan di atas lahan kerja sama, dan penentuan waktu tersebut wajib dituangkan dan ditandatangani dalam bentuk tertulis oleh Perseroan dan Yusuf. Sampai dengan tanggal LUTH ini, belum terdapat kesepakatan lebih lanjut mengenai pembayaran pengembalian nilai tanah berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Rivia.</p>	
<b>PROYEK THE PREMIERE MTH (LRT CITY TEBET)</b>				
1	Akta Perjanjian Kerjasama Usaha dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Tebet	a. Perseroan; b. ADHI (sebagai pihak dalam Perjanjian	Para Pihak sepakat Perjanjian Kerja Sama Usaha YPKD berlaku untuk jangka waktu jangka waktu selama 53 (lima puluh tiga)	1) Para pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk mengadakan dan melaksanakan Kerja Sama Usaha dengan dilandasi oleh

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	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")	<p>Kerja Sama Usaha YDPK sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); dan</p> <p>c. Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("YPDK").</p>	<p>tahun terhitung sejak Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK ditandatangani, yang terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 3 (tiga) tahun jangka waktu untuk persiapan dokumen, penerbitan Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Pembangunan;</li> <li>2) 30 (tiga puluh) tahun sejak pembangunan selesai dan HGB diterbitkan;</li> <li>3) 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangan HGB.</li> </ol> <p><b>Catatan:</b>  <i>Perseroan telah melakukan pembayaran Tahap 1 sampai dengan Tahap 11, sebagaimana dibuktikan dengan bukti transfer dengan rincian sebagai berikut:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tahap 1 dan 2, sebesar Rp22.500.000.000 (dua puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 5 Juni 2018;</li> <li>b. Tahap 3, sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), pada tanggal 17 Desember 2018;</li> <li>c. Tahap 4, sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), pada tanggal 12 Desember 2019;</li> <li>d. Tahap 5, sebesar Rp15.000.000.000 (lima belas miliar Rupiah), pada tanggal 31 Januari 2020;</li> <li>e. Tahap 6, sebesar Rp7.500.000.000 (tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 21 April 2020;</li> <li>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</li> <li>g. Tahap 8, sebesar Rp6.000.000.000 (enam miliar Rupiah), pada tanggal 16 November 2020.</li> <li>h. Tahap 9, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga</li> </ol>	<p>itikad baik, prinsip saling menguntungkan dan keterbukaan di antara para pihak.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			<p>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;</p> <p>j. Tahap 11, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), pada tanggal 21 September 2021; dan</p> <p>k. Tahap 12, sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), pada tanggal 1 Desember 2021.</p>	
			<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.</p>	
<b>PROYEK GATEWAY PARK (LRT CITY JATIBENING)</b>				
1	<p>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</p> <p>jo. Akta No. 22 tentang Perjanjian Novasi No. 112-1/047/III/2018, tanggal 30 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor ("Perjanjian Kerja Sama UJP I")</p>	<p>a. Perseroan;</p> <p>b. ADH (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama UJP I sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); dan</p> <p>c. PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP").</p>	<p>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>	<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 m<sup>2</sup> (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>
<b>PROYEK URBAN SIGNATURE (LRT CITY CIRACAS)</b>				
1	<p>Akta Perjanjian Kerja Sama No. 10, tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris</p>	<p>a. ADHI; (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II</p>	<p>Perjanjian Kerja Sama UJP II berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak Perjanjian Kerjasama UJP II ditandatangani Perjanjian Kerja Sama UJP II atau</p>	<p>1) Sehubungan dengan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II, yang semula antara</p>



No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	di Kabupaten Bogor, jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("Perjanjian Kerja Sama UJP II")	sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); b. Perseroan; dan c. UJP.	berakhir pada tanggal dua puluh tiga Desember dua ribu dua puluh tiga (23-12-2023) dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	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. 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). 3) Para pihak sepakat bahwa Perseroan akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) dari Nilai Tanah yang selanjutnya menjadi penyertaan Perseroan di dalam Kerja Sama dan merupakan penyertaan UJP dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II.
<b>PROYEK GRANDHIKA OLIVE</b>				
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 dioperasikan. 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.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
<b>PROYEK OASE PARK (MEMBER OF LRT CITY)</b>				
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 Jakarta ("PPD") dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bis Ciputat, Tangsel jo. Perjanjian Novasi No. 112-1/051/MII/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, tanggal 10 Maret 2021 antara Perseroan dan PPD, dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bus Ciputat, Tangsel ("Perjanjian Kerjasama Usaha PPD")	a. Perseroan; dan b. Perum Pengangkutan Penumpang Jakarta ("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.	a. <u>Maksud Dan Tujuan</u> 1) Maksud Kerjasama:  a) melaksanakan pendayagunaan aset 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;  b) mewujudkan kerja sama diantara Para Pihak untuk melaksanakan pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Proyek yang dibangun diatas Lahan Kerjasama sesuai dengan perijinan yang berlaku.  2) Tujuan Kerjasama: a) pemanfaatan Lahan Kerjasama dengan melakukan Pembangunan Proyek Pemukiman yang dilengkapi dengan akses Transportasi Umum yang bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah bagi Para Pihak;  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.
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.	-	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. <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 &amp; clear yang digunakan untuk pembangunan properti diatas Lahan Kerjasama.</u>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
<b>BALAI KRIDA</b>				
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 ( <b>"Perjanjian KSP Kementerian PUPR"</b> )	a. Perseroan; dan b. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ( <b>"Kementerian PUPR"</b> ).	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.	1) Kerja Sama Pemanfaatan ( <b>"KSP"</b> ) 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 <i>basement</i> sesuai kesepakatan para pihak. 2) KSP bertujuan untuk mengamankan Barang Milik Negara ( <b>"BMN"</b> ) Kementerian PUPR serta meningkatkan penerimaan negara melalui pembayaran kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan bangunan hasil KSP yang dibangun oleh Perseroan.
<b>PROYEK MTH 27 OFFICE SUITES (LRT CITY MTH)</b>				
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 <i>jo.</i> Perjanjian Novasi No. 112-1/153/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ( <b>"Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite"</b> )	a. Abdul Kadir Alatas, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama PT Tifar Admanco ( <b>"PT TA"</b> ) ( <b>"Abdul"</b> ); 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 mengoperkan kepada Perseroan, yang dengan ini ingin berjanji untuk membeli dan menerima pengoperan dari Abdul atas tanah seluas kurang lebih 13.533 m <sup>2</sup> (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
<b>CIKUNIR</b>				
1	Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 005-08/DIR-PKS/2018, tanggal 30 Agustus 2018, antara PT Prakarsa Triotama Jaya ( <b>"PTJ"</b> ) dan PT Adhi Persada Properti ( <b>"APP"</b> ) sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan	a. PTJ; b. APP; c. Perseroan	-	a. APP telah setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli kepada Perseroan. Berdasarkan Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli, PTJ: i. telah menguasai 23 (dua puluh tiga) bidang tanah, seluas ±27.000 (dua puluh tujuh ribu) m <sup>2</sup> ;

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	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 <b>("Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir")</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>ii. sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas <math>\pm 4.211</math> (empat ribu dua ratus sebelas) m<sup>2</sup> menjadi atas nama PT PTJ;</li> <li>iii. telah menguasai dan/atau memiliki secara sah 8 (delapan) bidang tanah seluas <math>\pm 1.140</math> (seribu seratus empat puluh) m<sup>2</sup>, dengan suatu surat peralihan hak atas tanah dari PT PTJ kepada Perseroan; dan</li> <li>iv. akan membebaskan 37 (tiga puluh tujuh) bangunan rumah / tempat tinggal seluas <math>\pm 3.917</math> (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas) m<sup>2</sup>, berikut bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Batu Mulia II dan Jalan Batu Mulia III seluas 915 (sembilan ratus lima belas) m<sup>2</sup> dan juga bidang-bidang tanah seluas <math>\pm 1.640</math> (seribu enam ratus empat puluh) m<sup>2</sup>, yang merupakan lahan akses LRT, dan lebih lanjut akan membebaskan bidang-bidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah / tempat tinggal seluas <math>\pm 3.212</math> (tiga ribu dua ratus dua belas) m<sup>2</sup> 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 ("<b>Tanah</b>").</li> <li>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</li> </ul>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>b. Para Pihak setuju bahwa seluruh SHGB atas Tanah akan menjadi atas nama Perseroan.</p> <p>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.</p> <p>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<sup>2</sup> (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah per meter persegi) dengan nilai total mengacu pada luasan yang tercantum dalam sertifikat.  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"> <li>- 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</li> </ul>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> </ul> <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"> <li>- tagihan senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) akan dibayarkan oleh APP dengan syarat mengacu pada Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir;</li> <li>- 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.</li> </ul>

### 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	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 :  a. Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif tidak diperoleh selambat lambatnya 6 (enam) bulan	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

No.	Nama Perjanjian	Pihak Ketiga	Jangka Waktu	Keterangan
	Tanggal 9 Maret 2021, Akta Adendum II Perjanjian Perwaliananatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 2 Tanggal 1 April 2021, dan Akta Adendum III Perjanjian Perwaliananatan 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 (" <b>Perjanjian Perwaliananatan</b> ")		<p>terhitung sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang diaudit Akuntan sebagaimana tercantum dalam Prospektus yaitu tanggal dengan memperhatikan Peraturan OJK Nomor: 9/POJK.04/2017;</p> <p>b. Pencatatan Obligasi tidak dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi dengan alasan tidak dipenuhinya persyaratan pencatatan pada Bursa Efek; atau</p> <p>c. Batalnya Penawaran Umum sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi; atau</p> <p>d. Terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliananatan.</p>	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 (" <b>KSEI</b> ")	<p>Tugas KSEI berlaku sejak didaftarkan Efek Bersifat Utang di KSEI dan akan berakhir dengan sendirinya apabila:</p> <p>a. Perseroan batal melakukan penawaran efek bersifat utang;</p> <p>b. pendaftaran efek bersifat utang telah dibatalkan berdasarkan permohonan penerbit efek atau pihak terkait sesuai dengan dokumen penerbitan;</p> <p>c. Berlakunya ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal melarang KSEI untuk menjalankan tugas sebagai agen pembayaran;</p> <p>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.</p>	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.

#### D. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Umum Obligasi II

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Perwaliananatan Obligasi II Adhi Commuter Properti No. 28, tanggal 7	a. Perseroan; dan b. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa	Perjanjian Perwaliananatan II ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Perwaliananatan II, dan Perjanjian Perwaliananatan	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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Maret 2022, sebagaimana telah diubah terakhir kali dan dinyatakan kembali melalui Akta Adendum VII dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi II Adhi Commuter Properti No. 77, tanggal 14 Juli 2022., yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan ( <b>"Perjanjian Perwaliamanatan II"</b> )	Barat dan Banten ("BTN")	II akan berakhir dengan sendirinya apabila : 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; 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 II.	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 II 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 Penjaminan Emisi Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 No. 29, tanggal 7 Maret 2022, sebagaimana telah diubah terakhir kali dan dinyatakan kembali melalui Akta Adendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi II Adhi Commuter Properti No. 04, tanggal 11 Mei 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan ( <b>"Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi"</b> )	a. Perseroan; dan b. PT Sucor Sekuritas ( <b>"Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi/ Penjamin Emisi Obligasi"</b> ).	Tanpa mengurangi ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi mulai berlaku pada tanggal Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi berakhir dengan sendirinya apabila: a. pernyataan efektif dari OJK tidak diperoleh selambat lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang telah diaudit oleh kantor akuntan publik sebagaimana dimuat di dalam Prospektus; b. tidak memenuhi persyaratan pencatatan pada Bursa Efek sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau c. seluruh hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.	Perseroan dengan ini menunjuk PT Sucor Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi dalam Penawaran Umum Obligasi dan PT Sucor Sekuritas dengan ini menerima penunjukan tersebut berdasarkan dan menurut syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi. Penjamin Emisi Obligasi tersebut melakukan Penawaran Umum atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran kepada Perseroan berdasarkan syarat-syarat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi. Penunjukan Penjamin Emisi Obligasi tersebut berdasarkan syarat-syarat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi serta dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan kesanggupan penuh (full commitment) dan kesanggupan terbaik (best effort) berdasarkan hasil Penawaran Awal (bookbuilding) sesuai dengan bagian Penjaminan masing-masing.



No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
3.	Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 17 tanggal 4 Maret 2022, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Perseroan dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("Perjanjian Agen Pembayaran II")	a. Perseroan; PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI")	Tugas KSEI berlaku sejak didaftarkan Efek Bersifat Utang di KSEI dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Perseroan batal melakukan penawaran efek bersifat utang;</li> <li>b. pendaftaran efek bersifat utang telah dibatalkan berdasarkan permohonan penerbit efek atau pihak terkait sesuai dengan dokumen penerbitan;</li> <li>c. Berlakunya ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal melarang KSEI untuk menjalankan tugas sebagai agen pembayaran;</li> <li>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.</li> </ul>	Perjanjian Agen Pembayaran sehubungan dengan Obligasi dimana KSEI sebagai agen pembayaran akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dalam melaksanakan pembayaran bunga dan pelaksanaan pokok efek bersifat utang beserta dengan syarat-syarat yang tercantum dalam dokumen penawaran efek bersifat utang
4.	Akta Pengakuan Utang No. 27, tanggal 7 Maret 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan ("Pengakuan Utang")	a. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (" <b>Wali Amanat</b> "); dan b. Perseroan (" <b>Emiten</b> ").	-	Emiten dengan ini mengakui bahwa Emiten benar dan secara sah berutang kepada Pemegang Obligasi yang dalam hal ini diwakili oleh Wali Amanat dalam jumlah yang akan disebutkan di bawah ini, dan Emiten dengan ini berjanji secara mutlak serta tidak bersyarat, untuk membayar kepada Pemegang Obligasi melalui Wali Amanat dengan jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar Rp495.000.000.000 (empat ratus sembilan puluh lima miliar Rupiah) yang terdiri dari: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Obligasi Seri A dengan jangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) hari kalender sejak Tanggal Emisi;</li> <li>b. Obligasi Seri B dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.</li> </ul> <p>Dengan jumlah pokok masing-masing seri dan tingkat bunga akan ditentukan kemudian. Jumlah mana dapat berkurang karena pembelian kembali (buy back) sebagai pelunasan Obligasi, dengan memperhatikan syarat-syarat sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Perwalianamanatan II, dengan bunga Obligasi yang akan ditentukan kemudian dalam addendum Perjanjian Perwalianamanatan II atas seluruh jumlah utang Pokok Obligasi berikut bunga yang pada setiap waktu nanti terutang oleh Emiten ditambah dengan jumlah uang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Perjanjian</p>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				Perwaliamanatan II, Pengakuan Utang dan Obligasi terutang oleh Emiten

#### E. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Umum Obligasi III

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti No. 31, tanggal 6 September 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan sebagaimana diubah dengan Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 217, tanggal 27 November 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan (" <b>Perjanjian Perwaliamanatan III</b> ")	a. Perseroan; dan b. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (" <b>BJB</b> ")	Perjanjian Perwaliamanatan III ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan III, dan Perjanjian Perwaliamanatan II akan berakhir dengan sendirinya apabila :  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; 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 III.	Perseroan dengan ini menunjuk BJB, 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 III 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 Penjaminan Emisi Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 34, tanggal 6 September 2023 sebagaimana diubah dengan Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III Adhi Commuter Properti No. 218, tanggal 27 November 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota	a. Perseroan; b. PT Mandiri c. PT CIMB Sekuritas (PT Mandiri Sekuritas dan PT CIMB Sekuritas selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai " <b>Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi III/Penjamin Emisi Obligasi III</b> ").	Tanpa mengurangi ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek III, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III mulai berlaku pada tanggal Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III dan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III berakhir dengan sendirinya apabila: a. pernyataan efektif dari OJK tidak diperoleh selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang telah diaudit oleh kantor akuntan publik sebagaimana dimuat di dalam Prospektus;	Perseroan dengan ini menunjuk PT Mandiri Sekuritas dan PT CIMB Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi III dan Penjamin Emisi Obligasi III dalam Penawaran Umum Obligasi III dan dengan ini menerima penunjukan tersebut berdasarkan dan menurut syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III. Penjamin Emisi Obligasi III tersebut melakukan Penawaran Umum atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran kepada Perseroan berdasarkan syarat-syarat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III. Penunjukan Penjamin Emisi Obligasi III tersebut berdasarkan syarat-syarat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III serta dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan kesanggupan penuh ( <i>full commitment</i> ) berdasarkan hasil

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Jakarta Selatan ("Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III")		<ul style="list-style-type: none"> <li>b. tidak memenuhi persyaratan pencatatan pada Bursa Efek sesuai dengan peraturan perundang undangan; atau</li> <li>c. seluruh hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.</li> </ul>	Penawaran Awal ( <i>bookbuilding</i> ) sesuai dengan bagian Penjaminan masing-masing.
3.	Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 33 tanggal 6 September 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Perseroan dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("Perjanjian Agen Pembayaran III")	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Perseroan;</li> <li>b. PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI")</li> </ul>	<p>Tugas KSEI berlaku sejak didaftarkan Efek Bersifat Utang di KSEI dan akan berakhir dengan sendirinya apabila:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Perseroan batal melakukan penawaran efek bersifat utang;</li> <li>b. pendaftaran efek bersifat utang telah dibatalkan berdasarkan permohonan penerbit efek atau pihak terkait sesuai dengan dokumen penerbitan;</li> <li>c. Berlakunya ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal yang melarang KSEI untuk menjalankan tugas sebagai agen pembayaran; atau</li> <li>d. seluruh bunga efek bersifat utang, bunga efek bersifat utang dan/atau hak-hak lain atas efek bersifat utang (jika ada) telah dibayar oleh penerbit efek sesuai syarat-syarat efek bersifat utang yang ditentukan dalam dokumen penerbitan.</li> </ul>	Perjanjian Agen Pembayaran sehubungan dengan Obligasi dimana KSEI sebagai agen pembayaran wajib bertindak dan atas nama Perseroan melaksanakan pembayaran bunga, pelunasan pokok dan/atau pembayaran hak-hak lain atas efek bersifat utang (jika ada) sesuai syarat-syarat efek bersifat utang yang tercantum dalam dokumen penerbitan, dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4.	Akta Pengakuan Utang No. 32, tanggal 6 September 2023 sebagaimana diubah melalui Adendum I dan Pernyataan Kembali Pengakuan Utang Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 216 tanggal 27 November 2023, seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten ("Wali Amanat"); dan</li> <li>b. Perseroan ("Emiten").</li> </ul>	-	<p>Emiten dengan ini mengakui bahwa Emiten benar dan secara sah berutang kepada Pemegang Obligasi yang dalam hal ini diwakili oleh Wali Amanat dalam jumlah yang akan disebutkan di bawah ini, dan Emiten dengan ini berjanji secara mutlak serta tidak bersyarat, untuk membayar kepada Pemegang Obligasi melalui Wali Amanat dengan jumlah pokok sebanyak Rp499.900.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) yang terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Obligasi Seri A dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi;</li> <li>b. Obligasi Seri B dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.</li> </ul>

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	(Persero) Tbk dengan Perseroan ("Pengkakuan Utang")			Dengan jumlah pokok masing-masing seri dan tingkat bunga akan ditentukan kemudian. Jumlah mana dapat berkurang karena pembelian kembali ( <i>buy back</i> ) sebagai pelunasan Obligasi, dengan memperhatikan syarat-syarat sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Perwalianamanatan III, dengan bunga Obligasi yang akan ditentukan kemudian dalam addendum Perjanjian Perwalianamanatan III atas seluruh jumlah utang Pokok Obligasi berikut bunga yang pada setiap waktu nanti terutang oleh Emiten ditambah dengan jumlah uang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan III, Pengkakuan Utang dan Obligasi terutang oleh Emiten Jumlah yang terutang.

### Perjanjian-Perjanjian Pembiayaan

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
1	Akta Perjanjian Kredit No. 128, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Kredit No. 147, tanggal 23 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan ("Perjanjian Kredit BTN 1").	a. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("Bank BTN") b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 1 dan berdasarkan Adendum I Perjanjian Kredit BTN 1, diperpanjang 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan tanggal 29 Oktober 2024.	Bank BTN sepakat untuk memberikan fasilitas kepada Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:  a. Plafond Kredit: Rp358.700.000.000 (tiga ratus lima puluh delapan miliar tujuh ratus juta Rupiah).  b. Outstanding per Agustus 2023: Rp39.015.750.000 (tiga puluh sembilan miliar lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah);  c. Kelonggaran tarik: Rp4.214.250.000 (empat miliar dua ratus empat belas juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)  d. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park Tower I, sebanyak 1.626 (seribu enam ratus dua puluh enam) unit beserta sarana prasarananya yang berlokasi di Desa Kadumanggu, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat.	Perseroan sebelum kredit berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 1 ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank BTN, untuk:  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.  b. Mengajukan pailit.  c. Melakukan merger.  d. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.  e. Memindahtangankan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apa pun atau dengan nama apa pun dan dengan maksud apa pun juga kepada pihak ketiga.  f. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				e. Jenis Kredit: KMK Konstruksi KYG	menggunakan rekening selain rekening debitur di BTN.
				f. Sifat Jenis: Non- Revolving.	
				g. Suku Bunga 9,15% (sembilan koma satu lima) per annum dengan adjustable rate.	Dalam hal perusahaan mengubah anggaran dasar dan pengurus perusahaan, debitur wajib melaporkan kepada BTN.
				h. Upfont fee: 0,50% (nol koma lima puluh persen) dari sisa pokok dan kelonggaran tarik dibayarkan secara eenmaligh.	
				i. Biaya Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 1.	
				j. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima) persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 1.	
				k. Denda 2% (dua persen) per annum di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga.	
				l. Biaya APHT: 0.50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit, atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan.	
				m. Jaminan: 1) Hak Tanggungan atas: - SHGB No. 884/Kadumanggu ; - SHGB No. 1401/Kadumanggu; u;	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- SHGB No. 1402/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1404/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1405/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1406/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1407/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1408/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1409/Kadumanggu;</li> <li>- SHGB No. 1410/Kadumanggu;</li> </ul> <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 1 ini.</p>	
2.	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 Kota Administrasi Jakarta Selatan.	a. Bank BTN; dan 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 juta Rupiah) 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 2.	-
3.	Akta Pemberian Jaminan Cessie No. 130, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota	a. Bank BTN; dan b. Perseroan.	-	Guna menjamin segala pembayaran yang pada suatu waktu baik sekarang maupun dikemudian hari harus dilakukan oleh Perseroan kepada Bank BTN berdasarkan uang yang dipinjam dan diterimanya	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Administrasi Jakarta Selatan.			dengan betul, baik karena pengakuan utang yang telah ada, diantaranya tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Kredit BTN 1 atau perjanjian yang kemudian diadakan antara Perseroan dan Bank BTN atau setiap perpanjangannya, pembaharuannya, penambahannya serta pengantiannya kemudian, baik karena garansi Bank BTN, bunga dan biaya-biaya, untuk piutang yang sekarang ada maupun yang akan ada.	
4.	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")	a. Bank BTN; dan 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.  Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perjanjian Kerja Sama BTN sedang dimintakan perpanjangan jangka waktu oleh Perseroan kepada Bank BTN.	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	Terhadap proyek dengan status KSO antara Perseroan dengan mitra KSO maka agar diperhatikan hal-hal sebagai berikut:  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 b. Perjanjian KSO antara Perseroan dan mitra KSO wajib mencantumkan persetujuan mengenai penggunaan tanah lokasi proyek terkait pembiayaan BTN dan para pihak berkenan untuk menandatangani pengikatan agunan secara sempurna.  Perseroan wajib menjaga financial covenant selama jangka waktu kredit yang tercermin pada laporan keuangan sebagai berikut:  a. DSCR (Debt Service Coverage Ratio) di atas 100% (seratus persen);

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
					<p>b. DER (Debt to Equity Ratio) dibawah 500% (lima ratus persen); dan</p> <p>c. Current Ratio di atas 100% (seratus persen).</p> <p>Hal - hal yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN:</p> <p>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.</p> <p>b. Mengajukan pailit atas diri sendiri melakukan merger.</p> <p>c. Memindahtangankan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.</p> <p>d. Khusus untuk perubahan anggaran dasar, Pengurus Perusahaan, dan pembagian dividen, Perseroan cukup menyampaikan laporan pemberitahuan kepada Bank BTN.</p>
5.	Akta Perjanjian Kredit No. 13, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan, ("Perjanjian Kredit BTN 2").	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kredit BTN 2 berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak dan dibuat untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ini, atas jangka waktu pinjaman tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan	BTN telah sepakat untuk memberikan Perseroan kredit, dengan rincian sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plafond Kredit: Rp105.000.000.000 (seratus lima miliar Rupiah);</li> <li>- Tujuan: Modal Kerja Konstruksi pembangunan Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul sebanyak 351 (tiga ratus lima puluh satu) unit rumah beserta sarana dan prasarananya</li> </ul>	Perjanjian Kredit BTN 2 berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak dan dibuat untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ini, atas jangka waktu pinjaman tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.



No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
			kedua belah pihak.	<p>yang terletak di yang berlokasi di Exit Toll Jagorawi Kilometer 33, Jalan Anggrek, Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jenis Kredit: Kredit Modal Kerja (KMK) Konstruksi BTN</li> <li>- Sifat Kredit: Non Revolving</li> <li>- Suku Bunga: 9% (sembilan persen) per annum;</li> <li>- Denda: 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga;</li> <li>- Provisi: 0,5% (nol koma lima persen) <i>eenmaligh</i> dari Plafon Kredit, dibayarkan lunas sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2;</li> <li>- Cadangan Hak Tanggungan: 0,5% (nol koma lima persen) dari Plafon Kredit, atau jumlah tertentu;</li> <li>- Biaya lain yang kemungkinan muncul terkait dengan perikatan kredit seperti biaya Notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi, dan biaya lainnya (apabila ada) menjadi beban Perseroan.</li> </ul>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				- Outstanding per Agustus 2023 adalah Rp52.488.500.000 (lima puluh dua miliar empat ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah)	
6.	Akta Pengakuan Utang No. 14, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Pengakuan Utang BTN 2").	a. Bank BTN; dan b. Perseroan.	-	<p>a. Bahwa Perseroan telah diikat dengan Perjanjian Kredit BTN 2, dan terhitung dari hari Pengakuan Utang BTN 2 ditandatangani, telah menerima pinjaman uang dari dan oleh karena itu dengan ini mengaku secara sah telah berutang kepada BTN sebesar Rp105.000.000.000 (seratus lima miliar Rupiah), tidak termasuk provisi, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya;</p> <p>b. Bahwa utang tersebut dibuat untuk jangka waktu kredit 36 (tiga puluh enam) bulan;</p> <p>c. Bahwa utang tersebut dikenakan bunga sebesar 9% (sembilan persen) per annum adjustable rate;</p> <p>d. Bahwa utang tersebut dikenakan provisi sebesar 0,5% (nol koma lima persen), eenmaligh, dihitung dari plafond kredit dan dibayarkan sebelum dilakukan akad kredit;</p> <p>e. Bahwa guna menjamin lebih jauh pembayaran kembali dengan tertib utangnya Perseroan kepada BTN, maka Perseroan memberikan jaminan berupa Agunan Kredit, yang terdiri dari:            Agunan Pokok: Tanah proyek pembangunan Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul berupa dokumen penguasaan tanah yang terdiri dari 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Guna</p>	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>Bangunan (SHGB) No. 19, 20, 23, 335, 339, 1450, 1467, 1480, 1481, dan 1482 atas nama Perseroan, yang berlokasi di Exit Toll Jagorawi Kilometer 33 Jalan Anggrek, Desa Kadumangu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 196.068 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam ribu enam puluh delapan meter persegi) beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dan diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan</p> <p>Agunan lain: Seluruh piutang yang sudah ada dan akan ada atas unit yang sudah terjual dan unit yang belum terjual yang berkaitan dengan pendapatan dan/atau penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN, diikat secara fidusia minimal senilai 125% (seratus dua puluh lima persen) dari plafon kredit</p>	
7	Akta Jaminan Fidusia No. 15, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("AJF BTN 2").	a. Bank BTN b. Perseroan	-	<p>Bahwa untuk menjamin dan menanggung terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar oleh Perseroan, Perseroan diwajibkan untuk memberikan jaminan fidusia atas seluruh piutang yang sudah ada dan akan ada atas unit yang sudah terjual dan unit yang belum terjual yang berkaitan dengan pendapatan dan/atau penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN sebagaimana yang akan diuraikan dalam Lampiran Fidusia yang dibuat di bawah tangan No. 112-7/119/ACP-DIR/VIII/2021, tanggal 27 Agustus 2021, diikat minimal senilai 125% (seratus dua puluh lima persen) dari plafon kredit;</p> <p>Bahwa di antara Perseroan dan BTN, dengan senantiasa bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut, menerangkan untuk menjamin terbayarnya segala sesuatu yang terutang dan harus dibayarkan oleh</p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>Perseroan kepada BTN, baik karena utang pokok, bunga, dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 2 dengan jumlah pokok sebesar Rp105.000.000.000 (seratus lima miliar Rupiah) atau sejumlah uang yang ditentukan di kemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 2, maka Perseroan selaku pemberi fidusia menerangkan dengan ini memberikan jaminan fidusia kepada BTN dan BTN selaku penerima fidusia menerangkan dengan ini menerima jaminan fidusia dari Perseroan dengan nilai penjaminan sebesar Rp131.250.000.000 (seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) atas objek jaminan fidusia berupa hak tagih atau piutang sebagaimana tercantum dalam AJF BTN 2;</p>	
8	<p>Akta Perjanjian Kredit Perseroan No. 73, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I (Pertama) Perjanjian Kredit No. 148, tanggal 23 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Bank BTN dan Perseroan ("Perjanjian Kredit BTN 3")</p>	<p>a. Bank BTN b. Perseroan</p>	<p>Perjanjian Kredit BTN 3 berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak dan dibuat untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 24 Mei 2026.</p>	<p>BTN telah sepakat untuk memberikan Perseroan Kredit Modal Kerja, dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimal Kredit: Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah)</li> <li>- Outstanding per Agustus 2023: Rp244.211.000.000 (dua ratus empat puluh empat miliar dua ratus sebelas juta Rupiah)</li> <li>- Kelonggaran tarik: Rp0 (nol Rupiah)</li> <li>- Jenis kredit: <i>Corporate Loan</i> – Kredit Modal kerja</li> <li>- Tujuan: Modal Kerja untuk memenuhi kebutuhan Perseroan sesuai dengan <i>cashflow</i> perusahaan termasuk untuk pembayaran Obligasi I Perseroan.</li> <li>- Sifat Kredit: <i>Non Revolving</i>.</li> <li>- Suku Bunga: 9,00% (sembilan koma nol nol persen) <i>per-annum Adjustable &amp; Effective rate</i>.</li> </ul>	<p>Selama kredit belum dilunasi oleh Perseroan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN, Perseroan tidak diperkenankan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan perubahan bidang usaha utama yang tidak berhubungan dengan core business usaha Perseroan, kecuali dipersyaratkan oleh pemerintah atau perundang-undangan yang berlaku.</li> <li>2. Melakukan penggabungan (merger) atau konsolidasi dengan perusahaan lain diluar bidang usaha Perseroan kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa, kecuali dipersyaratkan oleh pemerintah atau perundang-undangan yang berlaku.</li> </ol>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fee Perpanjangan: 0,50% (nol koma lima puluh persen) per-<i>annum</i> yang diperhitungkan terhadap sisa outstanding fasilitas kredit, pembayaran pertama dilakukan sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit dan selanjutnya setiap ulang tahun fasilitas kredit</li> <li>- Upfront fee: 1% secara <i>eenmaligh</i> dari plafon kredit</li> <li>- Commitment fee: 0,50% (nol koma lima puluh persen) dari jumlah fasilitas kredit yang tidak ditarik sampai dengan masa penarikan berakhir</li> <li>- Denda: 2% di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan diperhitungkan dari jumlah tunggakan bunga dan tunggakan pokok.</li> <li>- Jaminan Tanah <b>Agunan Pokok</b> beserta bangunan yang sudah ada dan yang akan ada seluas 211.478 m<sup>2</sup> (dua ratus sebelas ribu empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) atas nama Perseroan yang berlokasi di Adhi City Sentul, Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Dengan rincian sebagai berikut               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SHGB No. 314/Kadumanggu, seluas 271 m<sup>2</sup></li> <li>2. SHGB No. 315/Kadumanggu, seluas 1.816 m<sup>2</sup></li> <li>3. SHGB No. 316/Kadumanggu, seluas 1.069 m<sup>2</sup></li> <li>4. SHGB No. 317/Kadumanggu, seluas 1.152 m<sup>2</sup></li> <li>5. SHGB No. 319/Kadumanggu, seluas 3.370 m<sup>2</sup></li> </ol> </li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Melunasi hutang kepada pemegang saham (bila ada).</li> <li>4. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.</li> <li>5. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.</li> <li>6. Mengalihkan seluruh harta kekayaan Perseroan.</li> <li>7. Memberi pinjaman kepada pihak lain atau pemegang saham pengurus kecuali dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha Perseroan.</li> <li>8. Memindahtangankan agunan kepada pihak ketiga.</li> </ol> <p>Setiap investasi baru berupa pembelian lahan yang akan dilakukan oleh Perseroan harus mendapatkan persetujuan BTN terlebih dahulu. Perseroan tidak dapat mengalihkan setiap haknya berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3 ini.</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
6.				SHGB No. 320/Kadumanggu, seluas 809 m <sup>2</sup>	
7.				SHGB No. 321/Kadumanggu, seluas 474 m <sup>2</sup>	
8.				SHGB No. 322/Kadumanggu, seluas 2.157 m <sup>2</sup>	
9.				SHGB No. 323/Kadumanggu, seluas 189 m <sup>2</sup>	
10.				SHGB No. 324/Kadumanggu, seluas 195 m <sup>2</sup>	
11.				SHGB No. 326/Kadumanggu, seluas 1.611 m <sup>2</sup>	
12.				SHGB No. 328/Kadumanggu, seluas 554 m <sup>2</sup>	
13.				SHGB No. 331/Kadumanggu, seluas 2.703 m <sup>2</sup>	
14.				SHGB No. 332/Kadumanggu, seluas 543 m <sup>2</sup>	
15.				SHGB No. 333/Kadumanggu, seluas 1.087 m <sup>2</sup>	
16.				SHGB No. 336/Kadumanggu, seluas 276 m <sup>2</sup>	
17.				SHGB No. 338/Kadumanggu, seluas 394 m <sup>2</sup>	
18.				SHGB No. 340/Kadumanggu, seluas 717 m <sup>2</sup>	
19.				SHGB No. 341/Kadumanggu, seluas 1.327 m <sup>2</sup>	
20.				SHGB No. 342/Kadumanggu, seluas 139 m <sup>2</sup>	
21.				SHGB No. 343/Kadumanggu, seluas 1.918 m <sup>2</sup>	
22.				SHGB No. 5/Kadumanggu, seluas 4.573 m <sup>2</sup>	
23.				SHGB No. 16/Kadumanggu, seluas 755 m <sup>2</sup>	
24.				SHGB No. 25/Kadumanggu, seluas 3.449 m <sup>2</sup>	
25.				SHGB No. 26/Kadumanggu, seluas 450 m <sup>2</sup>	
26.				SHGB No. 27/Kadumanggu, seluas 1.037 m <sup>2</sup>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				27. SHGB No. 28/Kadumanggu, seluas 85 m <sup>2</sup>	
				28. SHGB No. 318/Kadumanggu, seluas 2.361 m <sup>2</sup>	
				29. SHGB No. 4/Kadumanggu, seluas 1.886 m <sup>2</sup>	
				30. SHGB No. 6/Kadumanggu, seluas 996 m <sup>2</sup>	
				31. SHGB No. 310/Kadumanggu, seluas 514 m <sup>2</sup>	
				32. SHGB No. 311/Kadumanggu, seluas 190 m <sup>2</sup>	
				33. SHGB No. 344/Kadumanggu, seluas 1.029 m <sup>2</sup>	
				34. SHGB No. 1483/Kadumanggu, seluas 531 m <sup>2</sup>	
				35. SHGB No. 1484/Kadumanggu, seluas 410 m <sup>2</sup>	
				36. SHGB No. 22/Kadumanggu, seluas 167.460 m <sup>2</sup>	
				37. SHGB No. 1451/Kadumanggu, seluas 336 m <sup>2</sup>	
				38. SHGB No. 1452/Kadumanggu, seluas 1.275 m <sup>2</sup>	
				39. SHGB No. 1453/Kadumanggu, seluas 801 m <sup>2</sup> ; dan	
				40. SHGB No. 1485/Kadumanggu, seluas 569 m <sup>2</sup>	
				<b>Agunan Tambahan</b>	
				a. Tanah beserta bangunan (yang akan ada) seluas 30.696 m <sup>2</sup> (tiga puluh ribu enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Perseroan yang berlokasi di Adhi City Sentul, Desa	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>Kadumangu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan rincian sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SHGB No. 14/Kadumangu, seluas 13.764 m<sup>2</sup></li> <li>2. SHGB No. 21/Kadumangu, seluas 895 m<sup>2</sup></li> <li>3. SHGB No. 7/Kadumangu, seluas 3.331 m<sup>2</sup></li> <li>4. SHGB No. 15/Kadumangu, seluas 8.918 m<sup>2</sup></li> <li>5. SHGB No. 18/Kadumangu, seluas 3.788 m<sup>2</sup></li> </ol> <p>b. Tanah beserta bangunan seluas 1.447 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama PT Adhi Commuter Properti yang berlokasi di MTH 27 Office Suites yang terletak di Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan rincian sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SHGB No. 07176/Cawang, seluas 13.764 m<sup>2</sup></li> <li>2. SHGB No. 07189/Cawang seluas 1.122 m<sup>2</sup></li> </ol>	
9	Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual No. 74, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di	a. Bank BTN b. Perseroan	-	a. Perseroan telah memperoleh kredit Bank BTN, sebesar Rp350.000.000.000 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) dan dengan ini Perseroan mengaku berhutang	-



No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Pengakuan Utang BTN 3")			<p>kepada Bank BTN yang dengan ini menerima pengakuan hutang Perseroan untuk suatu jumlah dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN yang disetujui oleh Perseroan di dalam Perjanjian Kredit BTN 3.</p> <p>b. Bahwa guna menjamin lebih jauh pembayaran kembali dengan tertib dan lunas seluruh hutang Perseroan kepada Bank BTN, baik hutang pokok maupun bunga, provisi, denda, biaya-biaya, ongkos-ongkos dan kewajiban-kewajiban lainnya yang harus dibayar oleh Perseroan kepada BTN berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3, maka Perseroan dengan ini memberikan kuasa sepenuhnya dengan hak substitusi kepada BTN, baik bersama-sama, maupun masing-masing atas ongkos dan beban Perseroan guna kepentingan BTN mengalihkan:</p> <p>(i) Agunan Pokok Tanah beserta bangunan yang sudah ada dan yang akan ada seluas 211.478 m<sup>2</sup> (dua ratus sebelas ribu empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) atas nama Perseroan yang berlokasi di Adhi City Sentul, Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan rincian:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SHGB No. 314/Kadumanggu, seluas 271 m<sup>2</sup></li> <li>2. SHGB No. 315/Kadumangu, seluas 1.816 m<sup>2</sup></li> </ol>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				3. SHGB No. 316/Kadumangu, seluas 1.069 m <sup>2</sup>	
				4. SHGB No. 317/Kadumangu, seluas 1.152 m <sup>2</sup>	
				5. SHGB No. 319/Kadumangu, seluas 3.370 m <sup>2</sup>	
				6. SHGB No. 320/Kadumangu, seluas 809 m <sup>2</sup>	
				7. SHGB No. 321/Kadumangu, seluas 474 m <sup>2</sup>	
				8. SHGB No. 322/Kadumangu, seluas 2.157 m <sup>2</sup>	
				9. SHGB No. 323/Kadumangu, seluas 189 m <sup>2</sup>	
				10. SHGB No. 324/Kadumangu, seluas 195 m <sup>2</sup>	
				11. SHGB No. 326/Kadumangu, seluas 1.611 m <sup>2</sup>	
				12. SHGB No. 328/Kadumangu, seluas 554 m <sup>2</sup>	
				13. SHGB No. 331/Kadumangu, seluas 2.703 m <sup>2</sup>	
				14. SHGB No. 332/Kadumangu, seluas 543 m <sup>2</sup>	
				15. SHGB No. 333/Kadumangu, seluas 1.087 m <sup>2</sup>	
				16. SHGB No. 336/Kadumangu, seluas 276 m <sup>2</sup>	
				17. SHGB No. 338/Kadumangu, seluas 394 m <sup>2</sup>	
				18. SHGB No. 340/Kadumangu, seluas 717 m <sup>2</sup>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				19. SHGB No. 341/Kadumangu, seluas 1.327 m <sup>2</sup>	
				20. SHGB No. 342/Kadumangu, seluas 139 m <sup>2</sup>	
				21. SHGB No. 343/Kadumangu, seluas 1.918 m <sup>2</sup>	
				22. SHGB No. 5/Kadumangu, seluas 4.573 m <sup>2</sup>	
				23. SHGB No. 16/Kadumangu, seluas 755 m <sup>2</sup>	
				24. SHGB No. 25/Kadumangu, seluas 3.449 m <sup>2</sup>	
				25. SHGB No. 26/Kadumangu, seluas 450 m <sup>2</sup>	
				26. SHGB No. 27/Kadumangu, seluas 1.037 m <sup>2</sup>	
				27. SHGB No. 28/Kadumangu, seluas 85 m <sup>2</sup>	
				28. SHGB No. 318/Kadumangu, seluas 2.361 m <sup>2</sup>	
				29. SHGB No. 4/Kadumangu, seluas 1.886 m <sup>2</sup>	
				30. SHGB No. 6/Kadumangu, seluas 996 m <sup>2</sup>	
				31. SHGB No. 310/Kadumangu, seluas 514 m <sup>2</sup>	
				32. SHGB No. 311/Kadumangu, seluas 190 m <sup>2</sup>	
				33. SHGB No. 344/Kadumangu, seluas 1.029 m <sup>2</sup>	
				34. SHGB No. 1483/Kadumangu, seluas 531 m <sup>2</sup>	
				35. SHGB No. 1484/Kaduman	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>ggu, seluas 410 m<sup>2</sup></p> <p>36. SHGB No. 22/Kadumangu, seluas 167.460 m<sup>2</sup></p> <p>37. SHGB No. 1451/Kadumangu, seluas 336 m<sup>2</sup></p> <p>38. SHGB No. 1452/Kadumangu, seluas 1.275 m<sup>2</sup></p> <p>39. SHGB No. 1453/Kadumangu, seluas 801 m<sup>2</sup></p> <p>40. SHGB No. 1485/Kadumangu, seluas 569 m<sup>2</sup>,</p> <p>yang seluruhnya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertulis dan atas nama Perseroan.</p>	
				<p><b>(ii) Agunan Tambahan</b></p> <p>Tanah beserta bangunan (yang akan ada) seluas 30.696 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Perseroan yang berlokasi di Adhi City Sentul, Desa Kadumangu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan rincian sebagai berikut :</p> <p>1. SHGB No. 14/Kadumangu, seluas 13.764 m<sup>2</sup></p> <p>2. SHGB No. 21/Kadumangu, seluas 895 m<sup>2</sup></p> <p>3. SHGB No. 7/Kadumangu, seluas 3.331 m<sup>2</sup></p> <p>4. SHGB No. 15/Kadumangu, seluas 8.918 m<sup>2</sup></p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>5. SHGB No. 18/Kadumangu, seluas 3.788 m<sup>2</sup></p> <p>Tanah beserta bangunan seluas 1.447 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama Perseroan yang berlokasi di MTH 27 Office Suites yang terletak di Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>1. SHGB No. 07176/Cawang, seluas 325 m<sup>2</sup></p> <p>2. SHGB No. 07189/Cawang, seluas 1.122 m<sup>2</sup></p>	
10	Akta Perjanjian Kredit No. 174, tanggal 24 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Perjanjian Kredit BTN 4")	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kredit BTN 4 berlaku 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 4, yaitu tanggal 24 Februari 2023.	<p>a. BTN dengan ini memberikan Kredit Modal Kerja, melalui Kantor Cabang Bekasi, kepada dan untuk kepentingan serta untuk keperluan usaha Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimal Kredit: <i>corporate loan</i> – term loan sebesar Rp160.000.000.000 (seratus enam puluh miliar Rupiah)</li> <li>- Outstanding per Agustus 2023 Rp156.372.000.000 (seratus lima puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta Rupiah)</li> <li>- Tujuan: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <i>Special Purposes – Refinancing Eksisting Loan</i> sebesar Rp93.565.821.212 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus enam puluh lima juta delapan ratus</li> </ul> </li> </ul>	Hal-hal yang tidak boleh dilakukan Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN (Negative Covenants), antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengajukan pailit atau membubarkan perusahaan.</li> <li>- Melakukan merger dan/atau akuisisi, kecuali ditentukan oleh Pemerintah Republik Indonesia.</li> <li>- Memindahtangankan agunan kepada pihak ketiga.</li> </ul>

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>dua puluh satu ribu dua ratus dua belas Rupiah) untuk pelunasan eksisting Perseroan di Bank (proyek Apartemen Green Avenue dan juga fasilitas KMK <i>Standby Loan</i>)</p> <p>(ii) <i>General Purposes:</i> Rp66.434.178.788 (enam puluh enam miliar empat ratus tiga puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tujuh ratus delapan puluh delapan Rupiah) untuk kebutuhan operasional dan/atau tambahan modal kerja proyek Apartemen Eastern Green (di luar pembelian/pemangan lahan) serta untuk pemenuhan kewajiban jangka pendek/CPLTD yang dapat diakseptasi oleh Bank</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sifat Kredit: <i>Non Revolving</i></li> <li>- Upfront Fee: 1% yang dapat dibayarkan secara bertahap sepanjang tahun 2023 sesuai kesepakatan dengan bank</li> <li>- Bunga: 8.5% per tahun dari pokok jumlah kredit yang terutang kepada Bank</li> </ul> <p>b. Denda: 2% di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan diperhitungkan dari jumlah tunggakan</p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>bunga dan tunggakan pokok. Agunan</p> <p>(i) <b>Agunan Pokok</b>            Tanah dan bangunan yang ada dan yang akan ada atas Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Tower Primerose dan Tower Clove yang berlokasi di Jalan HM. Joyo Martono, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 021, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, 17510, dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor: 4289/Margahayu, seluas 13.052 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu lima puluh dua meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 05-07-2011 (lima Juli dua ribu sebelas) Nomor: 89/Margahayu/2011, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tertanggal 18-07-2011 (delapan belas Juli dua ribu sebelas) untuk bidang tanah yang terletak di Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat; dan</p> <p>(ii) <b>Agunan Tambahan</b>            Fidusia atas piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan</p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				unit-unit apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green dengan Cash Equivalency Factor (CEF) sebesar 50% (lima puluh persen).	
11	Akta Jaminan Fidusia atas Piutang No. 175, tanggal 24 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan ("AJF BTN 4").	a. Bank BTN; dan b. Perseroan	-	<p>Bahwa Perseroan senantiasa bertindak dalam kedudukannya menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan lunas dan sebagaimana mestinya atas segala sesuatu yang terutang dan/atau kewajiban yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Bank, baik karena utang maupun karena kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 4, dengan jumlah utang atau kewajiban sebesar Rp160.000.000.000,00 (sembilan enam puluh miliar Rupiah) atau sejumlah uang yang ditentukan di kemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 4.</p> <p>Perseroan memberikan jaminan fidusia kepada Bank BTN, dan Bank BTN menerangkan dengan ini menerima jaminan fidusia dari Perseroan, sampai dengan nilai penjaminan sebesar Rp160.000.000.000,00 (sembilan enam puluh miliar Rupiah) atas semua dan setiap hak, wewenang, tagihan-tagihan serta klaim-klaim yang sekarang telah dimiliki dan/atau di kemudian hari akan diperoleh oleh Perseroan, diperoleh dan dapat dijalankan oleh Perseroan terhadap pihak ketiga siapapun juga berdasarkan perjanjian-perjanjian yang sekarang telah dan/atau di kemudian hari akan dibuat oleh Perseroan dengan pihak ketiga manapun juga, satu dan lain menjadi milik Perseroan, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Daftar Piutang</p>	-



No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>Perseroan yang dibuat di bawah tangan tanggal 24 Februari 2023 Nomor: 112-2/20/ADCP-DIR/1/2023 yang dijaminan kepada Bank BTN, secara jaminan fidusia, yang dibuat di bawah tangan, yang ditandatangani oleh Perseroan dan Bank BTN, yang aslinya dilekatkan pada minuta Perjanjian Kredit BTN 4, dengan nilai objek jaminan sebesar Rp28.125.580.229 (dua puluh delapan miliar seratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh ribu dua ratus dua puluh sembilan Rupiah).</p>	
12	Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual Perseroan No. 176, tanggal 24 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Kota Selatan (" <b>Pengakuan Utang BTN 4</b> ").	Perseroan	-	<p>a. Perseroan telah memperoleh kredit dari Bank BTN sebesar Rp160.000.000.000,00 (seratus enam puluh miliar Rupiah) dan dengan ini Perseroan mengaku berutang kepada Bank BTN yang dengan ini menerima pengakuan hutang Perseroan untuk suatu jumlah dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN yang disetujui oleh Perseroan tersebut di dalam Perjanjian Kredit BTN 4.</p> <p>b. Bahwa guna menjamin lebih jauh pembayaran kembali dengan tertib utangnya Perseroan kepada BTN, maka Perseroan memberikan kuasa sepenuhnya dengan gak substitusi kepada Bank BTN untuk mengalihkan berupa Agunan Kredit, yang terdiri dari:</p> <p>(i) Agunan Pokok Tanah dan bangunan yang ada dan yang akan ada atas Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Tower Primerose dan Tower Clove yang berlokasi di Jalan HM. Joyo Martono, Rukun</p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				<p>Tetangga 004, Rukun Warga 021, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, 17510. Dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: SHGB Nomor: 04289/Margahayu, seluas 13.052 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu lima puluh dua meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 05-07-2011 (lima Juli dua ribu sebelas) No. 89/Margahayu/2011; dan</p> <p>(ii) Agunan Tambahan Fidusia atas piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green dengan Cash Equivalency Factor (CEF) sebesar 50% (lima puluh persen).</p>	
13	Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior No. PF.02/IV/IIF-TL/2023, tanggal 18 April 2023 ( <b>"Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF"</b> )	<p>a. Perseroan (Penerima Pinjaman);</p> <p>b. PT Indonesia Infrastructure Finance (Pemberi Pinjaman atau "IIF");</p> <p>c. PT Bank Permata Tbk sebagai agen penampungan ("Bank Permata" atau "Agen Penampungan"); dan</p>	Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF berlaku sejak 18 April 2023, dengan tanggal jatuh tempo final yaitu 4 (empat) tahun.	<p>Perseroan bermaksud memperoleh fasilitas pinjaman berjangka senior untuk kepentingan pengembangan proyek pengembangan area komersial dan area residensial tower 1 di <i>Transit Oriented Development Cisauk Point</i> (Member of LRT City) tahap 1 yang dikelola oleh Perseroan di lokasi stasiun <i>commuter line</i> Cisauk (<b>"Proyek"</b>).</p> <p>Untuk kebutuhan pembiayaan tersebut, Perseroan telah mengajukan</p>	Perseroan tidak dapat memperoleh atau menambah pinjaman, hutang dan/atau fasilitas dalam bentuk apa pun dari bank atau pihak ketiga lainnya manapun sehubungan dengan Proyek, termasuk setiap utang dan/atau fasilitas perpanjangan dan/atau pembiayaan kembali ( <i>refinancing</i> ) atas setiap utang dan/atau fasilitas terkait Proyek yang telah timbul sebelum tanggal Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, dan tidak

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
		d. Bank Permata sebagai agen jaminan ("Agen Jaminan")		permohonan kepada IIF atas penyediaan fasilitas pinjaman berjangka senior sampai dengan nilai sebesar Rp133.150.000,00 (seratus tiga puluh tiga miliar seratus lima puluh juta Rupiah). Outstanding per Agustus 2023: Rp115.883.208.299	dapat memberikan pinjaman, utang dan/atau fasilitas dalam bentuk apa pun kepada pihak ketiga lainnya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari IIF.  Untuk pinjaman, utang dan/atau fasilitas selain untuk Proyek, Perseroan wajib menyampaikan pemberitahuan sebelumnya kepada IIF, dalam hal pinjaman-pinjaman baru atau hutang tambahan tidak menyebabkan pelanggaran janji-janji keuangan.
14	Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 197 tanggal 26 April 2023, yang dibuat di hadapan Uly Natalya Christina Simarmata, S.E., S.H., M.Kn, pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Tangerang ("APHT No. 197/2023")	a. Bank Permata b. Perseroan	-	Dalam rangka menjamin pembayaran yang penuh, benar dan tepat waktu dan pelaksanaan dari Kewajiban yang Dijamin berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF ("Kewajiban yang Dijamin"), Perseroan setuju untuk memberikan kepada Bank Permata suatu jaminan hak tanggungan sampai dengan nilai hak tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp199.725.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah) atas obyek berupa 1 (satu) bidang tanah dengan SHGB No. 06360/Sampora, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 Mei 2020 Nomor 2200/Sampora/2020 seluas 10.648 m2 (sepuluh ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan tanggal berakhirnya hak pada 13 April 2050, terdaftar atas nama Perseroan;	-
15	Akta Pemberian Jaminan Fidusia atas Hasil Pembayaran Asuransi dan Bank Garansi No. 144, tanggal 18 April 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Jakarta Selatan ("AJF	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	Sebagai jaminan yang berkelanjutan atas pembayaran kembali jumlah tertunggak secara penuh dan tepat waktu atas seluruh atau setiap bagian dari Kewajiban yang Dijamin berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, Perseroan dengan ini	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Asuransi dan Bank Garansi IIF <sup>*)</sup>			<p>mengalihkan dan membebaskan secara fidusia kepada Bank Permata, dan Bank Permata menerima pengalihan dan pembebanan fidusia dari Perseroan, segala hak, kepemilikan dan kepentingan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan dimiliki Perseroan di kemudian hari, atas dan terhadap (dengan cara pengalihan dan penyerahan secara fidusia atas seluruh hak, titel, dan kepentingannya termasuk hak untuk menerima dan hak untuk mengambil tindakan, tuntutan dan menggugat berdasarkan dan sehubungan dengan) obyek fidusia yang dimiliki Perseroan pada saat ini atau di masa yang akan datang yang berdasarkan hukum Indonesia yang berlaku dapat dijamin secara fidusia.</p> <p>2. Obyek fidusia adalah asuransi dan bank garansi sebagaimana diuraikan pada Lampiran 1 AJF Asuransi dan Bank Garansi IIF.</p> <p>3. Nilai Obyek Fidusia: Rp68.863.045.798,00 (enam puluh delapan miliar delapan ratus enam puluh tiga juta empat puluh lima ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan Rupiah).</p> <p>4. Nilai penjaminan adalah sebesar Rp199.725.000.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan miliar tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah).</p>	
16	Akta Pemberian Jaminan Fidusia atas Piutang Nomor 143, tanggal 18 April 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Jakarta Selatan, antara Perseroan dan Bank	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	<p>Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, Perseroan wajib menandatangani dan mengikatkan diri dalam AJF Piutang IIF untuk membebaskan jaminan fidusia atas Obyek Fidusia (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) untuk</p>	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Permata ("AJF Piutang IIF")			<p>kepentingan Bank Permata dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam AJF Piutang IIF untuk menjamin pembayaran pada saat jatuh tempo dan tepat waktu dari Kewajiban yang Dijamin berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF dan sebagai persyaratan pendahuluan penarikan awal berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, oleh karenanya merupakan suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen pembiayaan.</p> <p>Sebagai jaminan yang berkelanjutan atas pembayaran kembali Jumlah Tertunggak berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF secara penuh dan tepat waktu atas seluruh atau setiap bagian dari Kewajiban yang Dijamin, Pemberi Fidusia dengan ini mengalihkan dan membebankan secara fidusia kepada Bank Permata, dan Bank Permata menerima pengalihan dan pembebanan fidusia dari Perseroan, segala hak, kepemilikan dan kepentingan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan dimiliki Perseroan di kemudian hari, atas dan terhadap (dengan cara pengalihan dan penyerahan secara fidusia atas seluruh hak, titel, dan kepentingannya termasuk hak untuk menerima dan hak untuk mengambil tindakan, tuntutan dan menggugat berdasarkan dan sehubungan dengan) Obyek Fidusia yang dimiliki Perseroan pada saat ini atau di masa yang akan datang yang berdasarkan hukum Indonesia yang berlaku dapat dijamin secara fidusia.</p> <p>Obyek fidusia adalah obyek jaminan fidusia berdasarkan AJF Piutang IIF dengan nilai</p>	

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				obyek fidusia Rp17.543.817.761,50 (tujuh belas miliar lima ratus empat puluh tiga juta delapan ratus tujuh belas ribu tujuh ratus enam puluh satu Rupiah) dan nilai penjaminan sebesar Rp199.725.000.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan miliar tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah).	
17	Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional No. 141, tanggal 18 April 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Jakarta Selatan ( <b>"Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional"</b> )	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, Perseroan wajib menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional untuk membebaskan jaminan gadai atas rekening operasional untuk kepentingan Bank Permata dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur berdasarkan Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional untuk menjamin pembayaran pada saat jatuh tempo dan tepat waktu dari Kewajiban yang Dijamin berdasarkan Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional dan sebagai persyaratan pendahuluan penarikan awal berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, oleh karenanya merupakan suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen pembiayaan.	-
18	Akta Kuasa No. 142, tanggal 18 April 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Selatan	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	Perseroan dengan ini memberikan kuasa dan kewenangan penuh yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank Permata dengan hak substitusi dan dengan hak untuk menarik setiap substitusi yang diberikan pada setiap waktu dan untuk membuat setiap substitusi lebih lanjut sebagai Bank BTN yang layak, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu untuk mengambil segala tindakan dan langkah yang diperlukan berdasarkan Akta Jaminan Gadai Bersyarat atas Rekening Operasional	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				untuk dan atas nama Perseroan.	
19	Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi No. 139, tanggal 18 April 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Jakarta Selatan ( <b>"Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi"</b> )	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	Berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, Perseroan wajib menandatangani dan mengikatkan diri dalam Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi untuk membebaskan jaminan gadai atas Rekening Transaksi termasuk seluruh hak-haknya, termasuk namun tidak terbatas pada setiap dana yang dikreditkan ke atau tersedia di dalam Rekening yang Digadaikan dari waktu ke waktu, untuk kepentingan Bank BTN dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur berdasarkan Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi untuk menjamin pembayaran pada saat jatuh tempo dan tepat waktu dari Kewajiban yang Dijamin berdasarkan Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi dan sebagai persyaratan pendahuluan penarikan awal berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, oleh karenanya merupakan suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen pembiayaan.	-
20	Akta Kuasa No. 140, tanggal 18 April 2023, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Jakarta Selatan	a. Perseroan; dan b. Bank Permata	-	Berdasarkan Akta Jaminan Gadai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi bahwa merupakan sebuah persyaratan untuk Perseroan menandatangani akta kuasa ini dan oleh karenanya Perseroan memberikan kuasa dan kewenangan penuh yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank Permata secara khusus dengan hak substitusi dan dengan hak untuk menarik setiap substitusi yang diberikan pada setiap waktu dan untuk membuat setiap substitusi lebih lanjut sebagai Bank BTN yang layak, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu untuk mengambil	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				segala tindakan dan langkah yang diperlukan berdasarkan Akta Jaminan Gadaai Tanpa Syarat atas Rekening Transaksi untuk dan atas nama Perseroan.	
21	Perjanjian Pengelolaan Kas dan Rekening, tanggal 18 April 2023 (“Perjanjian Pengelolaan Kas dan Rekening”)	a. Perseroan sebagai Penerima Pinjaman; b. IIF sebagai Pemberi Pinjaman; c. Bank Permata sebagai agen penampungan; dan d. Bank Permata sebagai agen jaminan.	Perjanjian Pengelolaan Kas dan Rekening akan berakhir pada 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran semua Jumlah Tertunggak berdasarkan Dokumen Pembiayaan.	Berdasarkan syarat di dalam Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior IIF, Penerima Pinjaman harus melaksanakan administrasi rekening dan pengelolaan kas dalam kaitannya dengan masing-masing pendapatan dan pembayaran berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini.	

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

Sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat pelanggaran terhadap pembatasan finansial (*financial covenant*) dan/atau tidak terdapat pengaturan pembatasan (*negative covenant*) sehubungan dengan penawaran umum Obligasi oleh Perseroan, yang dapat merugikan Perseroan dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan, sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Kredit BTN 1, Perjanjian Kredit BTN 2, Perjanjian Kerja Sama BTN, Perjanjian Kerja Sama BTN 2, Perjanjian Kredit BTN 3 dan Perjanjian Kredit BTN 4.

## 10. 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 aset tetap berupa tanah yang telah terdaftar atas nama Perseroan dan menguasai aset tanah yang saat ini sedang dalam proses balik nama. Total nilai aset tetap Perseroan per 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp2.855.216.151.363.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
<b>ADHI CITY SENTUL</b>						
1.	Sertifikat Hak guna Bangunan (“SHGB”) No. 7/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.331 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 3.597.480.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73, tanggal 24 Mei 2022, sebagaimana diubah dengan Adendum I Perjanjian Kredit Corporate Loan No. 149 tanggal 23 Mei 2023 yang 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	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023") (ii) dan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa untuk Menjual No. 74 tanggal 24 Mei 2022 ("APU No. 74/2022").
2.	SHGB No. 14 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 13.764 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 14.865.120.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
3.	SHGB No. 15 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 8.918 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 9.631.440.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
4.	SHGB No. 18 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 3.788 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 4.091.040.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
5.	SHGB No. 19 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 32.479 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 35.077.320.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Bogor, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021"), sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 12000/2021, tanggal 1 November 2021 ("SHT No. 12000/2021") dan

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/2021, tanggal 22 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, PPAT di Kabupaten Bogor dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp157.500.000.000 (seratus lima puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) ("APHT No. 65/2021").
6.	SHGB No. 20 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 33.480 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 36.158.400.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
7.	SHGB No. 21 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 895 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 966.600.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
8.	SHGB No. 23 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 117.636 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 127.046.880.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
9.	SHGB No. 314 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 271 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 292.680.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022
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	Rp 1.961.280.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
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	Rp 1.154.52 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
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	Rp 1.244.16 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
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	Rp 3.639.60 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
14.	SHGB No. 320 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 809 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 873.720. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
15.	SHGB No. 321 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 474 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 511.920. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
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	Rp 2.329.56 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
17.	SHGB No. 323 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 189 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 204.120. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
18.	SHGB No. 324 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 195 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 210.600.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
19.	SHGB No. 326 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.611 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 1.739.880.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
20.	SHGB No. 328 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 554 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 598.320.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
21.	SHGB No. 331 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.703 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 2.919.240.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
22.	SHGB No. 332 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 543 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	8 Februari 2036	Rp 586.440.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
23.	SHGB No. 333 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluan 1.087 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 1.173.960.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
24.	SHGB No. 335 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 694 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 749.520.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
25.	SHGB No. 336 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 276 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 298.080. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
26.	SHGB No. 338 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 394 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 425.520. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
27.	SHGB No. 339 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 459 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 495.720. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
28.	SHGB No. 340 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 717 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 774.360. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
29.	SHGB No. 341 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.327 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 1.433.16 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
30.	SHGB No. 342 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 139 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 150.120. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
31.	SHGB No. 343 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.918 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	Rp 2.071.44 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
32.	SHGB No. 5 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 4.573 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 4.938.84 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
33.	SHGB No. 16 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 755 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 815.400. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
34.	SHGB No. 25 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.449 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 3.724.92 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
35.	SHGB No. 26 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 450 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 486.000. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
36.	SHGB No. 27 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.037 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 1.119.96 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
37.	SHGB No. 28 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 85 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	Rp 91.800.0 00	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
38.	SHGB No. 318 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.361 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup)	8 Februari 2036	Rp 2.549.88 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
		Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)				No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
39.	SHGB No. 4 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 474 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	24 Juli 2028	Rp 2.036.88 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
40.	SHGB No. 6 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 996 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	24 Juli 2028	Rp 1.075.68 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
41.	SHGB No. 310 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 514 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	8 Februari 2036	Rp 555.120. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
42.	SHGB No. 311 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 190 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	8 Februari 2036	Rp 205.200. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
43.	SHGB No. 344 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.029 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	8 Februari 2036	Rp 1.111.32 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
44.	SHGB No. 22 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 167.460 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumangu)	24 Juli 2028	Rp 180.856. 800.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
45.	SHGB No. 1450/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.428 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	Rp 3.702.24 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
46.	SHGB No. 1451/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 336 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	Rp 362.880.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
47.	SHGB No. 1452/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.275 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	Rp 1.377.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
48.	SHGB No. 1453/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 801 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	Rp 865.080.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
49.	SHGB No. 1467/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.027 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	16 Februari 2051	Rp 2.189.160.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
50.	SHGB No. 1480/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 2.165 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	Rp 2.338.200.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
51.	SHGB No. 1481/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.673 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	Rp 2.189.160.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
52.	SHGB No. 1482/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.673 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	17 Juni 2051	Rp 1.806.840.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 13/2021, sebagaimana dibuktikan dengan SHT No. 12000/2021 dan APHT No. 65/2021.
53.	SHGB No. 1485/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 569 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	Rp 614.520.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
54.	SHGB No. 1483/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 531 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	Rp 573.480.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
55.	SHGB No. 1484/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 410 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	Rp 442.800.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73/2022 jo. Akta Perjanjian Kredit No. 149/2023 (ii) dan APU No. 74/2022.
56.	SHM No. 1515/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Rp 6.300.000.000	2021	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.  Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan No. 112 - 2/ 9 4/ADCP - DIR/IX/2023 , tanggal 6 September 2023, sebagaimana telah di - waarmeking pada buku daftar Notaris Rosida

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>Rajagukguk - Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan pada tanggal 6 September 2023 (“<b>Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul</b>”), saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat Bea Pengalihan Hak Atas Tanah (“<b>BPHTB</b>”), pembayaran Pajak Penghasilan (“<b>PPh</b>”), balik nama ke atas nama Perseroan.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
57.	Sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (“AJB”) No. 26/III/2007, tanggal 12 Maret 2007, dibuat di hadapan H.Azzhahir, S.H., M.M., Notaris di Kabupaten Bogor	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Rp 7.315.20 0.000	2021	<p>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.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan,</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
58.	SHGB No. 1511/Kadumangu atas nama Lim Sen Ching (Sugeng Widjaja)	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Rp 439.200.000	2021	<p>Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 68 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
59.	SHM No. 1503/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Rp 496.800.000	2021	<p>Perseroan Adhi City Sentul.</p> <p>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.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
60.	SHGB No. 1504/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Rp 1.587.600.000	2021	<p>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.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
61.	SHGB No. 1517/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 6.156.00 0.000	2021	<p>Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 71 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
62.	SHGB 1518/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 6.408.00 0.000	2021	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 Surat Keterangan Perseroan 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. Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
63.	SHGB 1508/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 8.928.00 0.000	2021	Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 73 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
						Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.
						Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
64.	SHGB 1514//Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 3.456.00 0.000	2021	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 Surat Keterangan Perseroan 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.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
65.	SHGB No. 1506/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 1.548.00 0.000	2021	Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 75 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
						Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.
						Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul..
66.	SHGB 1516/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 9.036.00 0.000	2021	Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>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 Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
67.	SHGB 1513/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 2.700.00 0.000	2021	<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 Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan,</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
68.	SHGB 1507/ Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 5.004.00 0.000	2021	<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 Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
69.	SHGB No. 1512/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 3.096.000 0.000	2021	<p>Perseroan Adhi City Sentul.</p> <p>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.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p>
70.	SHGB No. 1510/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 4.644.000 0.000	2021	<p>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.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
71.	SHGB No. 1509/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 2.448.000.000	2021	<p>Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.</p> <p>Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 81 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.</p> <p>Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.</p> <p>Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
72.	SHGB 1505/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Rp 10.800.0 00.000	2021	Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 82 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.  Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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.  Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Adhi City Sentul.
73.	SHGB No. 1501/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 888 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	25 November 2051	Rp. 959.040. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
74.	SHGB No. 1498/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 116 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bogor Kecamatan: Babakan Madang	25 November 2051	Rp 125.280. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
Kelurahan: Kadumanggu						
75.	SHGB No. 1502/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 333 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumanggu	7 Desember 2051	Rp 359.640. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
76.	SHGB No. 1497/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 851 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumanggu	25 November 2051	Rp. 919.080. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
77.	SHGB No. 1500/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 551 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumanggu	25 Agustus 2051	Rp 595.080. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
<b>CISAUK POINT – MEMBER OF LRT CITY</b>						
78.	SHGB No. 06360/Sampora, atas nama Perseroan, seluas 310.648 m2	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	Rp 47.739.1 78.667	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior No. PF.02/IV/III- TL/2023, tanggal 18 April 2023, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 197/2023, tanggal 26 April 2023, yang dibuat di hadapan Uly Natalya Christina Simarmata, PPAT di Kabupaten Tangerang dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp199.725.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah).
79.	SHGB No. 06361/Sampora, atas nama Perseroan, seluas 5.852 m2	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	Rp 26.236.8 21.333	2021	-
<b>RIVIA</b>						
80.	SHGB No. 378/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 2.000 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	Rp 4.200.00 0.000	2021	-
81.	SHGB No. 408/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 217 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	Rp 455.700. 000	2021	-

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
82.	SHGB No. 838/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 451 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	Rp 947.100.000	2021	-
83.	SHGB No. 1861/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 20.163 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	Rp 42.342.300.000	2021	-
84.	SHGB No. 1862/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 16.403 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	Rp 34.446.300.000	2021	-
85.	SHGB No. 380/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 1.097 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	Rp 2.303.700.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliananatan II.
86.	SHGB No. 409/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 421 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	Rp 884.100.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliananatan II.
87.	SHGB No. 1.490/Cipambuan, atas nama Perseroan, seluas 1.090 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	28 Juli 2027	Rp 2.289.000.000	2021	-
88.	SHGB No. 313/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 3.700 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	Rp 7.770.000.000	2021	-
<b>ROYAL SENTUL PARK (LRT City Sentul</b>						
89.	SHGB No. 1411/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 24.113 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Rp 69.445.400.000	2021	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. 20271/2019, tanggal 12 Desember 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 30 / 2019, tanggal 28

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						November 2019, yang dibuat di hadapan Eddy Gunawan Sudibyo, PPAT di Kabupaten Bogor dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp538.050.000.000 (lima ratus tiga puluh delapan miliar lima puluh juta Rupiah).
90.	SHGB No. 1454/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 718 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Rp 2.067.840.000	2021	-
91.	SHGB No. 1455/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 542 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Rp 1.560.960.000	2021	-
92.	SHGB No. 1456/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 217 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Rp 624.960.000	2021	-
93.	SHGB No. 1457/ Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 659 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota madya: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	22 September 2049	Rp 1.897.920.000	2021	-
<b>GRANDHIKA OLIVE</b>						
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.						
<b>THE PREMIER MTH (LRT City Tebet)</b>						
94.	SHGB No. 04293/ Tebet Timur, atas nama Perseroan, seluas 7.475 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kabupaten / Kota: Jakarta Selatan Kecamatan: Tebet Desa / Kelurahan: Tebet Timur	23 September 2050	Rp 168.405.538.000	2021	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



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						Guna Bangunan di atas SHM No. 03929/Tebet Timur, atas nama YKSDPK, yang ditandai dengan diterbitkannya SHGB ini.
<b>GATEWAY PARK (LRT City Jatibening)</b>						
95.	SHGB No. 787/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan PT Urban Jakarta Propertindo, seluas 4.300 m2 ("UJP")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	19 April 2047-	Rp 22.360.0 00.000	2021	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 Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
96.	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	Rp 135.564. 000.000	2021	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 Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
97.	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	Rp 49.467.6 00.000	2021	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 Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
98.	SHGB No. 846/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 1.370 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	28 April 2047	Rp 7.124.00 0.000	2021	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 Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
99.	SHGB No. 847/ Jatibeningbaru, atas	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi	28 April 2047	Rp 41.189.2 00.000	2021	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
	nama ADHI dan UJP, seluas 7.921 m2	Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru				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 Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
100.	SHM No. 6527/ Jatibeningbaru, atas nama Ketut Surata, seluas 435 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Rp 2.218.50 0.000	2021	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 memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya.  Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
101.	SHM No. 6638/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja seluas 3.865 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	54.529.7 00.000	2021	Berdasarkan PPJB No. 05, tanggal 08 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor,

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
102.	SHM No. 6626/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 2.385 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-		2021	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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
103.	SHM No. 6637/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 1.660 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-		2021	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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
104.	SHM No. 1615/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 135 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	6.741.50 0.000	2021	dan pembayaran BPHTB. 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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
105.	SHM No. 1614/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 600 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-		2021	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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
106.	SHM No. 1622/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 235 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede	-		2018	Berdasarkan PPJB No. 13/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
		Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru				memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya.  Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
107.	SHGB No. 910/ Jatibeningbaru, atas nama PT Wijaya Putra Kusuma, seluas 965 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-		2021	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 Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.
108.	SHM No. 6908/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 150 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Rp1.042 500.000	2021	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

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>Pembeli, dan selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya.</p> <p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.</p>
109.	SHM No. 6907/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 71 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Rp 493.450.000	2021	<p>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 berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya.</p> <p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.</p>

**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)

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
<b>EASTERN GREEN (LRT City Bekasi – Eastern Green)</b>						
110.	SHGB No. 4289/ Margahayu, atas nama Perseroan, seluas 13.052 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Bekasi Timur Kelurahan: Margahayu Jalan: Joyomartono Kilometer 16 RT 003/ RW 002	5 Juli 2041	Rp103.6 81.900.0 00	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 174, tanggal 24 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan; dan (ii) Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa untuk Menjual No. 174 tanggal 24 Februari 2023.
<b>URBAN SIGNATURE (LRT City Ciracas)</b>						
111.	SHGB No. 80/ Ciracas, atas nama Perseroan, seluas 62.239 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Ciracas Desa / Kelurahan: Ciracas	23 Desember 2038	Rp 161.821. 400.000	2021	-
<b>MTH 27 OFFICE SUITE (LRT City MTH)</b>						
112.	Sertifikat Hak Pakai ("SHP") No. 00681/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 60 m2	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	Rp 1.500.00 0.000	2021	-
113.	SHP No. 00683/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 272 m2	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	Rp 6.800.00 0.000	2021	-
114.	SHGB No. 187/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 53 m2	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	Rp 1.325.00 0.000	2021	-
115.	SHGB No. 498/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 325 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur	14 April 2033	Rp 8.125.00 0.000	2021	-



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
		Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01				
116.	SHGB No. 177/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 3.367 m2	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	Rp 84.175.000.000	2021	-
117.	SHGB No. 07189/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.122 m2	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	Rp 28.050.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73, tanggal 24 Mei 2022, sebagaimana diubah dengan Adendum I Perjanjian Kredit Corporate Loan No. 149 tanggal 23 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Rosida Rajaguguk Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan (ii) dan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa untuk Menjual No. 74 tanggal 24 Mei 2022.
118.	SHGB No. 00682/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.508 m2	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	Rp 37.700.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
119.	SHGB No. 07176/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 325 m2	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	Rp 8.125.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan (i) Akta Perjanjian Kredit No. 73, tanggal 24 Mei 2022, sebagaimana diubah dengan Adendum I Perjanjian Kredit Corporate Loan No. 149 tanggal 23 Mei

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						2023 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn, notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan (ii) dan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa untuk Menjual No. 74 tanggal 24 Mei 2022.
120.	SHGB No. 07178/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 83 m2	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	Rp 2.075.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
121.	SHGB No. 00567/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 115 m2	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	Rp 2.875.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
122.	SHGB No. 00657/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 1.898 m2	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	Rp 47.450.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
123.	SHP No. 00670/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 92 m2	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	Rp 2.300.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
124.	SHGB No. 569/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 88 m2	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	Rp 2.200.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
125.	SHGB No. 565/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 159 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	Rp 3.975.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
126.	SHGB No. 566/Cawang, 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	Rp 7.575.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
<b>GREEN AVENUE (LRT City Bekasi – Green Avenue)</b>						
127.	SHGB No. 8518/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 860 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 5.658.07 1.424	2021	
128.	SHGB No. 8520/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1037 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 6.822.58 1.473	2021	
129.	SHGB No. 8524/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 6.270 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 41.251.2 88.174	2021	
130.	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	Rp 15.132.0 49.600	2021	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

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						Kota Bekasi ("Addendum PPJB"). Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
131.	SHGB No. 8521/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 291 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 1.914.533.470	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
132.	SHGB No. 8522/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 288 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 1.894.796.011	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliananatan II
133.	SHGB No. 8523/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1.425 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 9.375.292.767	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
134.	SHGB No. 8525/Jatimulya, atas nama APP, seluas 4.000 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 26.316.611.276	2021	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani
135.	SHGB No. 8526/Jatimulya, atas nama APP, seluas 462 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 3.039.568.602	2021	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.
136.	SHGB No. 8527/Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 65 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 427.644.933	2021	
137.	SHGB No. 8528/Jatimulya, atas nama APP, seluas 415 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Rp 2.730.348.419	2021	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani PPJB Green Avenue, yang mengalihkan hak dan kewajiban ADHI

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						kepada ACP, dan Addendum PPJB. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
<b>OASE PARK – MEMBER OF LRT CITY</b>						
138.	SHGB No. 01273/ Ciputat, atas nama Perseroan seluas 52.875 m <sup>2</sup>	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Selatan Kecamatan: Ciputat Kelurahan Ciputat	21 Oktober 2051	Rp 186.882. 292.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
139.	Sertifikat Hak Pengelolaan No. 00001 / Ciputat, seluas 66.400 m <sup>2</sup>	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Selatan Kecamatan: Ciputat Kelurahan Ciputat	-	-	-	-
<b>SENTUL PRECAST</b>						
140.	SHGB No. 1376/ Kadumanggu, atas nama ADHI, seluas 30.198 m <sup>2</sup>	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	26 September 2046	Rp 80.024.700.00 0	2021	Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan No. 112 - 2/92/ADCP - DIR/IX/2023, tanggal 6 September 2023, sebagaimana di waamerking pada buku daftar oleh Notaris Rosida Rajaguguk - Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan pada tanggal 6 September 2023 ("Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast"), saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat lambatnya 12

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						(dua belas ) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast
141.	SHGB No. 1389/ Kadumanggu, atas nama ADHI, seluas 19.340 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	12 Desember 2046	Rp 55.699.200.00 0	2021	Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast, saat ini sedang dalam proses SKB PPh . Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul Precast
<b>SENTUL KM 29</b>						
142.	SHM No. 710/Sanja, atas nama Acing Bin Ace, seluas 338 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 574.600.000	2021	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 Surat Keterangan Perseroan No. 112- 2/91/ADCP- DIR/IX/2023

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>tanggal 6 September 2023 sebagaimana telah di- waarmerking pada buku daftar Notaris Rosida Rajaguguk- Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan pada tanggal 6 September 2023 ("Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
143.	SHM No. 709/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.050 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp1.785. 000.000	2021	Ngadiman Malek sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 86 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
144.	SHM No. 708/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.995 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 3.391.50 0.000	2021	Ngadiman Malek sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 85 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
145.	SHM No. 707/Sanja, atas nama Maimun, seluas 152 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 258.400. 000	2021	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 Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
146.	SHM No. 702/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 271 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 460.700. 000	2021	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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
147.	SHM No. 695/Sanja, atas nama Dedeh, seluas 593 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 1.008.10 0.000	2021	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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
148.	SHM No. 692/Sanja, atas nama Lilis, seluas 338 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 574.600. 000	2021	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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
149.	SHM No. 687/Sanja, atas nama Sumijati Sugeng, seluas 345 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 586.500. 000	2021	Sumijati Sugeng sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 72 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
150.	SHM No. 27/Sanja, atas nama (i) Ngadiman Malek, (ii) Kwan Kin Tjoe dan (iii) Lilyana Malek (Lilyana), seluas 800 m <sup>2</sup>	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 1.360.00 0.000	2021	(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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
151.	SHM No. 718/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 141 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 239.700. 000	2021	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 74 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
152.	SHM No. 691/Sanja, atas nama Tedy Riang (Ang Che Pau), seluas 856 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	RP 1.455.20 0.000	2021	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 73 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
153.	SHM No. 686/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 202 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 343.400. 000	2021	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
154.	SHM No. 679/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 168 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Rp 285.600. 000	2021	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 Surat Keterangan Perseroan 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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Sentul KM 29.

#### **CIKUNIR**

Perseroan, PT APP dan PTJ telah menandatangani Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir. Berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir, PTJ:

telah menguasai 23 (dua puluh tiga) bidang tanah, seluas ±27.000 (dua puluh tujuh ribu) m2;

sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas ±4.211 (empat ribu dua ratus sebelas) m2 menjadi atas nama PT PTJ;

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

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

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
	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 batas tanah-tanah sebagaimana dirincikan sebagai berikut:					
155.	SHGB No. 7472/Jakasampurna, atas nama Asad Budiman Malik, seluas 135 m2 ("SHGB No. 7472")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Rp 3.900.000 0.000	2021	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. 13 5/IM -NOT/ VIII/202 3, tanggal 30 Agustus 2023 ("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. Berdasarkan dokumen yang kami terima, telah dilakukan penurunan hak atas tanah di mana SHGB No. 7472 merupakan hasil penurunan hak atas tanah dari SHM No. 5305.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
156.	SHGB No. 7474/Jakasampurna, atas nama Henny Lestari, seluas 135 m <sup>2</sup> ("SHGB No. 7474")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Rp 4.000.00 0.000	2021	<p>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.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris Cikunir, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi.</p> <p>Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 6 Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Ja kasampurna 224 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir</p> <p>Berdasarkan dokumen yang kami terima, telah dilakukan penurunan hak atas tanah di mana SHGB No. 7474 merupakan hasil penurunan hak atas tanah dari SHM No. 5312.</p>
157.	SHGB No. 7469/Jakasampurna, atas nama Sonny Marthianus seluas 135 m <sup>2</sup> ("SHGB No. 7469")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna		Rp 4.400.00 0.000	2021	<p>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.</p> <p>Berdasarkan Cover Note Notaris</p>

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						<p>Cikunir, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi.</p> <p>Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir .</p> <p>Berdasarkan dokumen yang kami terima, telah dilakukan penurunan hak atas tanah di mana SHGB No. 7469 merupakan hasil penurunan hak atas tanah dari SHM No. 5309.</p>
<b>CIBUBUR</b>						
158.	SHGB No. 04738/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.990 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	Rp 8.945.334.810	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
159.	SHGB No. 04739/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 981 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	Rp 6.251.825.134	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
160.	SHGB No. 04741/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.375 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 6.531.250.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
161.	SHGB No. 04742/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.480 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 4.440.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
162.	SHGB No. 04743/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.135 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 3.405.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
163.	SHGB No. 04744/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.946 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 8.838.000	2021	Tanah ini sedang dijaminan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
164.	SHGB No. 04745/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp4.325. 000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
165.	SHGB No. 04746/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.020 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 3.060.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
166.	SHGB No. 04747/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 211 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 844.000. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
167.	SHGB No. 04748/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 915 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 4.121.34 0.255	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
168.	SHGB No. 04749/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.388 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 6.251.82 5.436	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
169.	SHGB No. 04750/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 192 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 480.000. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
170.	SHGB No. 04751/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 4.757.50 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
171.	SHGB No. 04752/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.145 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 5.152.50 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
172.	SHGB No. 04753/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.326 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 3.315.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
173.	SHGB No. 04754/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.270 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp6.810. 000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
174.	SHGB No. 04755/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 414 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp1.449. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
175.	SHGB No. 04756/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 200 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 700.000. 000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
176.	SHGB No. 04757/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.700 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 8.100.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
177.	SHGB No. 04759/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.065 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 2.928.75 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
178.	SHGB No. 04760/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 4.325.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
179.	SHGB No. 04761/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 271 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 1.138.20 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
180.	SHGB No. 04762/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 900 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 1.106.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
181.	SHGB No. 04763/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 316 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 3.600.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
182.	SHGB No. 04764/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.200 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 3.600.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
183.	SHGB No. 04765/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 5.190.00 0.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
184.	SHGB No. 04758/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	Rp 4.325.000 0	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.
185.	SHM No. 1465/Harjamukti atas nama Nadiah, seluas 210 m2 ("SHM No.1465/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat	-	Rp 1.680.000. 000	2021	Nadiah 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 Perseroan No. 112 - 2/93/ADCP - DIR/IX/2023 tanggal



No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						6 September 2023, sebagaimana telah di - waamerking pada buku daftar oleh Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, pada tanggal 6 September 2023 ("Surat Keterangan Perseroan Cibubur"), saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Cibubur
186.	SHM No. 1468/Harjamukti atas nama Abdul Kamal, seluas 316 m2 ("SHM No.1468/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kota Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Rp 2.528.000.000	2021	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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Cibubur.
187.	SHM No. 9984/Harjamukti, atas nama Drs. Sudharto Adinegoro seluas 1.040 m2 ("SHM No. 9984/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Rp 7.500.000.000	2021	(i) Sri Anur Sudharto, (ii) Fajar Nurcahyo, (iii) Budi Tulodo. (iv) Indri Sukowati, (v) Deddy Waskito, dan (vi) Benny Hutomo, seluruhnya bertindak sebagai

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
						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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Cibubur.
188.	SHM no. 693/Harjamukti, atas nama Roosriani Sitorus, S.H. seluas 860 m2 ("SHM No. 693/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Rp. 7.740.000.000	2021	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. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Surat Keterangan Perseroan Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat - lambatnya 12 (dua belas ) bulan sejak tanggal Surat Keterangan Perseroan Cibubur.

No.	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
189.	SHGB No. 4794/Harjamukti, seluas 374 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	-	-	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Sukuk.

#### Tanah Milik Perseroan Lainnya

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku AJB / PPJB	Keterangan
190.	SHGB No. 1490/Cipambuan, atas nama Perseroan, seluas 1.090 m2	Provinsi : Jawa Barat Kabupaten : Bogor Kecamatan : Babakan Madang	28 Juli 2027	Rp. 2.289.000.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
191.	SHGB No. 1399/Kadumanggu, atas nama Perseroan, seluas 30.610 m2	- Provinsi : Jawa Barat Kabupaten : Bogor Kecamatan : Babakan Madang	24 Juli 2028	Rp.33.058.800.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II
192.	SHGB No. 1499/Kadumanggu atas nama Perseroan, seluas 732 m2	Provinsi : Jawa Barat Kabupaten : Bogor Kecamatan : Babakan Madang	25 November 2051	Rp.790.560.000	2021	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan II

#### Aset Perusahaan Anak

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Nilai Aset	Tahun Buku Aset	Keterangan
1.	SHGB No. 92 atas nama Anak Perusahaan seluas 5.731 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	9 Februari 2045	Rp87.000.000.000	2021	

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/25/DIR/V-2022 tanggal 11 Mei 2022, ketiadaan asuransi tersebut tidak akan berdampak material pada kegiatan usaha Perusahaan Anak.

#### 11. 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.

Pada tahun 2022, Perseroan mengalokasikan Program CSR yang merupakan pengembangan dari 3 (tiga) pilar yaitu 3P. Di samping itu, di luar dari pengembangan ketiga pilar tersebut diakomodasi dalam Program Donasi dan Program Sponsorship. Keseluruhan kegiatan tersebut sejalan dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals/SDGs*) di Indonesia.

Sepanjang tahun 2022, Perseroan telah melaksanakan sejumlah kegiatan program tanggung jawab sosial antara lain sebagai berikut:

- a. CSR rutin melalui sumbangan dana;
- b. Buka bersama dan santunan anak yatim;
- c. Pembagian hewan kurban;
- d. Donasi kepada staf yang terdampak banjir;
- e. Donasi untuk organisasi kemasyarakatan;
- f. Donasi ke panti asuhan dalam rangka ulang tahun Perseroan; dan
- g. Program Jumat berkah.

Sepanjang tahun 2023, Perseroan telah melaksanakan sejumlah kegiatan program tanggung jawab sosial antara lain sebagai berikut:

- a. Santunan anak yatim



- b. Bantuan sarana dan prasaran Balai Latihan Kerja Semarang 1



## 12. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan, Perusahaan Anak, serta Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dan Perusahaan Anak tidak sedang terlibat dalam perkara apapun dan tidak terdapat perkara apapun yang dapat mempengaruhi Penawaran Umum Perseroan.

## 13. 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.	<i>Contractors All Risk Insurance</i> , No. 1220901210500022, tanggal 11 Oktober 2023	2 Desember 2019 – 30 September 2024.	Konstruksi Bangunan "Apartemen Urban Signature Ciracas" yang terletak di Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas, Jakarta Timur	Rp209.695.996.104	Perseroan QQ LRT City Ciracas	Rp142.603.277,35	PT Asuransi Binagriya Upakara
2.	<i>Contractors All Risk Insurance</i> , No. 1220901230600014, tanggal 19 Juni 2023	15 Oktober 2022 - 25 Desember 2023 .	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 Rp65.698.503.000  II. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga:  a. Bagian I (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp500.000.000 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 Rp100.000.000 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	Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor utama dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja <i>principal</i> lainnya	Rp69.874.659,44	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				<p>Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan</p> <p>(3) Nihil untuk cedera badan.</p>			
3.	Contractors All Risk Insurance No. 1220901119 09000012, tanggal 3 Maret 2023	Periode Perpanjangan 2 September 2019 - 31 Desember 2023 ditambah periode pemeliharaan sampai dengan 365 hari.	Proyek Green Avenue yang terletak di Jalan Joyo Martono (Exit Tol_ - Bekasi Timur), Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.	<p>i. Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu Rp.85.573.244.047,54</p> <p>ii. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga:</p> <p>a. Bagian I (Kerusakan Material)</p> <p>(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</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</p>	Perseroan	Rp44.301.727,04	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				per satu kejadian; (2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan III. Nihil untuk cedera badan.			
4.	<i>Contractors All Risk Insurance</i> No. 1220901210700024, tanggal 15 September 2023	1 Juli 2021 - 31 Desember 2023 + Masa Pemeliharaan 180 hari	Pekerjaan Arsitektur & MEP Cisauk Point, yang terletak di Jl. Lapan, Komplek Stasiun Cisauk – Tangerang.	Rp118.310.000.000	PT Bank Permata Tbk QQ Perseroan	Rp64.848.476,45	PT Asuransi Binagriya Upakara
5.	<i>Property All Risk Insurance</i> No. 2BD01442300018, tanggal 5 Mei 2023	1 April 2023- 1 April 2024	Eastern Green Bekasi Tower I, Jl. HM. Joyo Martono, RT 004 RW 021, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat	Rp200.532.700.000	Perseroan	Rp175.731.698,47	PT KSK Insurance Indonesia PT Asuransi Candi Utama PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk
6.	<i>Contractors All Risk Insurance</i> No. 1220901220300019, tanggal 1 Oktober 2023	1 Oktober 2021 – 1 Oktober 2024	Proyek Adhi City Sentul	Rp60.362.880.000	Perseroan	Rp51.449.019,00	PT Asuransi Binagriya Upakara
7.	<i>Property All Risk Insurance</i> No. 026267/CV/PAR/A97.A78-KBRU/09/2023, tanggal 27 September 2023	2 September 2023 – 2 September 2024	Proyek Gateway Park	Rp148.327.475.257	KSO PT ADCP qq PT Urban Jakarta Propertindo qq Gateway Park of LRT City	Rp300.576.476,40	PT Asuransi Sinar Mas
8.	<i>Terrorism and Sabotage Insurance</i> No. Q15117104479, tanggal 29 September 2023	2 September 2023 – 2 September 2024	Proyek Gateway Park	Rp148.327.475.257	KSO Perseroan QQ PT Urban Jakarta Propertindo QQ Gateway Park LRT City	Rp11.898.830,07	PT Asuransi Bintang bk

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
9.	<i>Machinery Breakdown Insurance</i> No. 026268/CV/M&B/A97.A78- KBRU/09/2023, tanggal 27 September 2023.	2 September 2023 – 2 September 2024	Proyek Gateway Park	10.442.316.667	KSO PT Adhi Commuter Properti	Rp500.000	PT Asuransi Sinar Mas
10.	<i>Public Liability Insurance</i> No. 26271/CV/P &L/A97.A78- KBRU/09/2023, tanggal 27 September 2023.	2 September 2023 – 2 September 2024	2972 Apartemen/kondo minium, perkantoran, tempat parkir bertingkat melebihi 6 lantai sampai dengan 18 lantai di atas permukaan tanah dan/atau kegiatan penjualan dan/atau kegiatan operasional dan/atau usaha tertanggung lainnya yang terkait. JL. Kapin Raya Baru RT 9 RW 8, Pondok Gede, Bekasi	Rp 14.000.000.000	KSO PT Adhi Commuter Properti	Rp1.000.000	PT Asuransi Sinar Mas

#### 14. 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/konominium hotel (apartel/kondotel).



- 4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)  
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
- 5) Berusaha di bidang Restoran (56101)  
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- 6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200)  
mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- 7) Berusaha di bidang Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)  
mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti Gedung parkir, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
- 8) Berusaha di bidang Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)  
mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan Pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan; Pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatikal; pembimbingan kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, Pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.

**Kegiatan Usaha Penunjang berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan mencakup:**

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

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

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

## **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 Rajagukguk-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 Rajagukguk-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 bunga 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 dimasukkan kepemilikan asing

Intervensi pemerintah pada industri properti adalah dengan mengatur suku bunga acuan dan LTV.

Saat ini suku bunga acuan ada di 5,75% dan batasan LTV untuk properti hingga sebesar 100% terutama pada bank yang memenuhi persyaratan NPL. Selain itu upaya pemerintah dalam penyelesaian dan operasional mass public transport khususnya di kawasan Jabodebek diharapkan dapat meningkatkan minat Masyarakat terhadap properti yang berlokasi di sepanjang koridor mass public transport dengan konsep Transit Oriented Development (TOD).

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

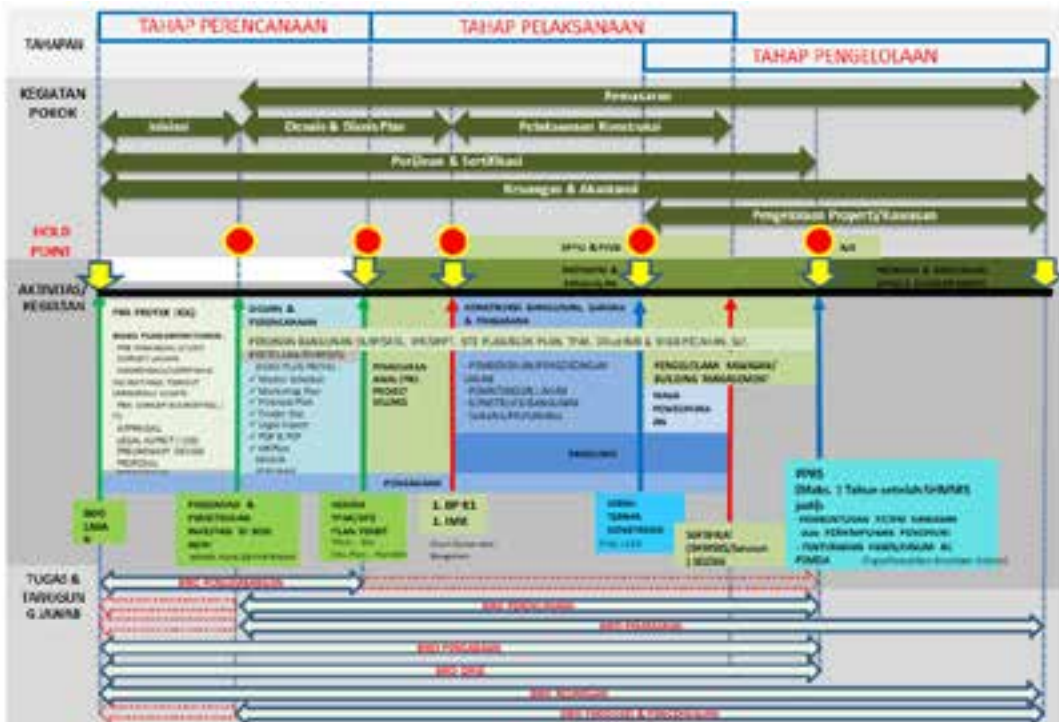
1) Pembangunan Properti

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 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 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 proyek 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 minimallist dan Villa House. Konsep ini sangat di minati 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.

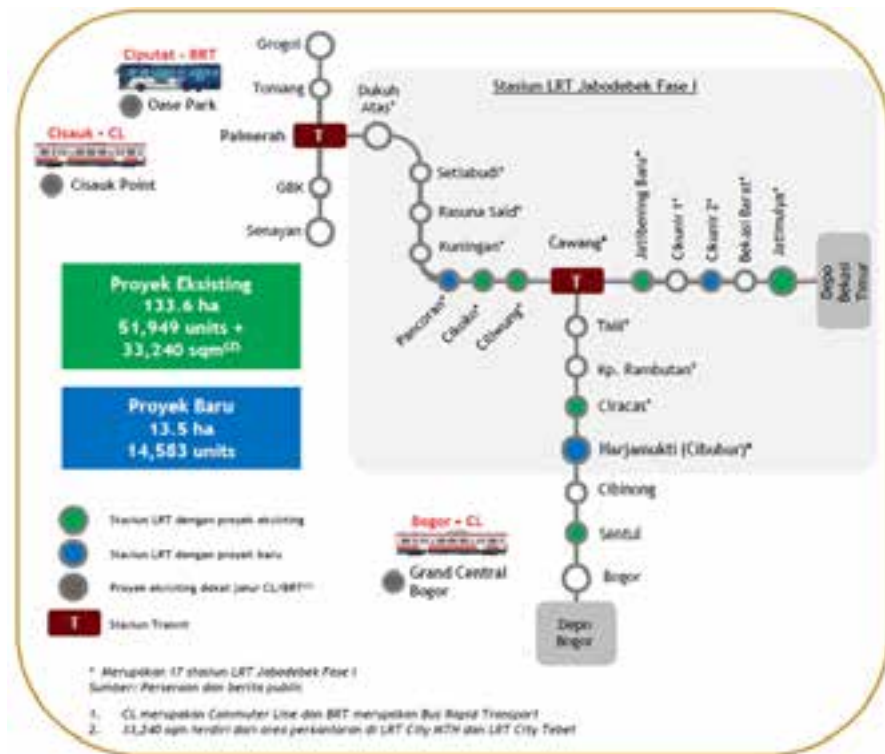
Perseroan juga memiliki proyek *township development* yakni Adhi City Sentul yang terletak di Sentul, pengelolaan dan pembangunan yang dilakukan secara bertahap pada Adhi City Sentul akan menawarkan sejumlah apartemen, rumah tapak dan *commercial area* yang kedepannya dapat berpeluang sebagai kawasan 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)
<b>Proyek Eksisting</b>						
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	Member of LRT City	Cisauk – CL <sup>(1)</sup>	0	48 Menit
9	Grand Central Bogor	Bogor	Member of LRT City	Bogor – CL <sup>(1)</sup>	0	60 Menit
10	Oase Park	Tangerang	Member of LRT City	Ciputat – BRT <sup>(1)</sup>	0	50 Menit
11	Adhi City Sentul	Bogor	Adhi City	Sentul	0	43 Menit
<b>Proyek Baru (Launched)</b>						
12	LRT City Cibubur	Depok	LRT City	Harjamukti	0	29 Menit
13	LRT City Cikunir	Bekasi	LRT City	Cikunir 2	0	27 Menit

Berikut merupakan tabel potensi penambahan KLB di proyek proyek pembangunan perseoran:

	Nama Proyek	Lokasi	KLB Eksisting	Potensi peningkatan KLB (Land Value Capture kawasan TOD)
Existing Projects				
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	Bekasi	4.5	+ 1.5
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	Bekasi	5.5	+ 0.5
3	LRT City Jatibening	Bekasi	4.5	+ 1.5
4	LRT City Sentul	Bogor	4	+ 2
5	LRT City MTH	Jakarta	3.5	+ 4.5
6	LRT City Tebet	Jakarta	4	+ 4
7	LRT City Ciracas	Jakarta	3.5	+ 4.5
8	Cisauk Point	Tangerang	5	+ 1
9	Grand Central Bogor	Bogor	5	+ 1
10	Oase Park	Tangerang	5.5	+ 0.5
11	Adhi City Sentul	Bogor	3.5	+ 2,5
Launched New Projects				
12	LRT City Cibubur	Depok	6	+ 2
13	LRT City Cikunir	Bekasi	5	+ 1

Berikut ini adalah proyek-proyek pembangunan yang telah diselesaikan oleh Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan:

No	Proyek	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	2	PT Adhi Commuter Properti	100%
2	LRT City Jatibening (Phase 1)	1	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%
3	LRT City Sentul (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%
4	LRT City MTH (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%
5	Adhi City Sentul	Rumah Tapak	PT Adhi Commuter Properti	100%
6	Cisauk Point	1	KSO (PT Adhi Commuter Properti – PT Kereta Api Indonesia (Persero))	75%

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	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Luas Tanah (Ha)
1	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 1)	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,7
2	Adhi City Sentul (Phase 1)	PT Adhi Commuter Properti	100%	54
3	Cisauk Point (Phase 1 & 2)	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4
4	LRT City Ciracas	KSO ( PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	1
5	LRT City Tebet	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,3
6	Grand Central Bogor	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,6
7	Oase Park	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,5
8	Adhi City Sentul (Phase 2)	PT Adhi Commuter Properti	100%	38,9
9	LRT City Cibubur	PT Adhi Commuter Properti	100%	4,5
10	LRT City Cikunir	PT Adhi Commuter Properti	100%	4
11	LRT City Sentul (Phase 2 – 10)	PT Adhi Commuter Properti	100%	12,2
12	LRT City Jatibening (Phase 2 – 6)	KSO ( PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	5
13	LRT City MTH (Phase 2)	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,9
14	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 2-4)	PT Adhi Commuter Properti	100%	2
15	LRT City Ciracas (Phase 2 – 5)	PT Adhi Commuter Properti	100%	5,2
16	Oase Park (Phase 2 – 4)	PT Adhi Commuter Properti	100%	3,8
17	Cisauk Point (Phase 3 – 7)	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,3
18	LRT City Tebet Office Suit (Phase 2)	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4

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)
1	Rivia	Kab. Bogor	PT Adhi Commuter Properti Tbk	Apartemen	100%	4,5
2	Cikunir 1	Kota Bekasi	PT Adhi Commuter Properti Tbk	Apartemen	100%	0,3



Berikut merupakan informasi lebih lengkap mengenai pembangunan properti yang telah dilakukan dan dalam tahap pengembangan yang dilakukan oleh Perseroan:

**1. Kawasan DKI Jakarta**

**LRT City Ciracas**



**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	:	2024

---

**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	:	2025

---

**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

---

### 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

---

#### 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	:	2025

---

**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

---

**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

---

**2. Kawasan Tangerang**

**Cisauk Point**



### 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	:	2022

### Oase Park



#### 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

### 3. Kawasan Depok

#### LRT City Cibubur



#### 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	:	2023
Target Tahun Penyelesaian	:	2026

#### 4. 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 dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2024

---

##### LRT City Sentul



##### 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	:	2021 untuk tower 1

---

##### 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 (Retail, Apartment and Commercial area)
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2021 (Tahap awal)

## 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 m<sup>2</sup> / building 9.561 m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup> + Balcony (6 m <sup>2</sup> )	3 kamar
2	Executive Deluxe	31,5 m <sup>2</sup>	11 kamar
3	Deluxe Balcony	21 m <sup>2</sup> + balcony (6 m <sup>2</sup> )	7 kamar
4	Superior	21 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> / building 18.688 m<sup>2</sup>) lokasi m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (land 2.210 m<sup>2</sup> / building 11.875 m<sup>2</sup>), 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

#### 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 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-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perseroan berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.
2	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.
3	Risiko Persaingan Usaha	Dalam menghadapi persaingan yang ketat di industry property & real estate, Perseroan melakukan inovasi untuk meningkatkan penawaran produk



No.	Risiko Usaha	Mitigasi
		<p>property berbasis transportasi masal sebagai bentuk diferensiasi produk Perseroan terhadap para pesaingnya. Perseroan berencana kedepannya untuk memperkuat recurring income perseroan supaya menangkap peluang dari captive passanger yang menggunakan transportasi masal baik LRT, KRL, BRT maupun MRT.</p> <p>Perseroan juga mempersiapkan pengembangan recurring business komersial &amp; 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>
4	Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material	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.
5	Risiko Investasi atau Aksi Korporasi	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 bidangnya masing-masing agar meminimalisir risiko yang ada. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Pengembangan Bisnis dan Prosedur Legal.
6	Perubahan Teknologi	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.
7	Kelangkaan Sumber Daya	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.

#### 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 Utama Karya Realtindo
- PT Patra Jasa
- Perum Perumnas

Persaingan perseroan yang merupakan swasta antara lain:

- Ciputra Tbk
- Sinasmas 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 diindikasikan 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 meningkatkan 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 kompetitor lainnya. Selain itu, rencana beroperasinya LRT yang diprediksi 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, kemudian terdapat ujicoba keseluruhan segmen sehingga diprediksikan pada 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 penguat brand sebagai perusahaan yang memberikan produk hunian terintegrasi tidak hanya dari sisi transportasi akan tetapi pada sisi pelayanan menyeluruh 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 dan 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 kustomer 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 sistem 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 hariannya. 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 memperhitungkan value yang diperoleh dari konsumennya, faktor-faktor yang diperhitungkan 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 dan 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 properti 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.

**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 Membiayai 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.. Perseroan juga memperkuat pendanaannya dengan melakukan penerbitan obligasi pada tahun 2021 dan Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) pada awal tahun 2022. Tentunya dengan melakukan Penawaran Umum ini akan semakin memperkuat dan memperbolehkan Perseroan untuk melakukan ekspansi dan merealisasikan target pengembangan yang telah disusun secara matang.

**j. Penghargaan dan Sertifikat**

Perseroan selalu berusaha untuk menjadi yang terdepan diantara para kompetitornya. Usaha perseoran ini mendapatkan apresiasi berupa penghargaan – penghargaan yang diberikan berbagai pihak atas prestasi yang dicapai oleh perseoran. Berikut merupakan penghargaan yang didapatkan oleh perseoran 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

No	Penghargaan	Dari	Tahun
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-idonesia Property Watch	2019
14	ACP : Best State-owned enterprise & Subsidiaries in property Business	Golden Property Award-idonesia 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
21	Green Building Desain EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)	Green Building Council Indonesia	2021
22	The Best Public Relations in Company Strategy on Developing Marvelous Integrated Property Projects	Indonesia Public Relations Award (IPRA)	2021
23	BCI Asia Top 10 Developers Award	BCI Asia Awards Indonesia	2021
24	Cisauk Point PT Adhi Commuter Properti as The Innovative Condo With Urban Development Concept	8th Properti Indonesia Award 2021	2021
25	Best Breakthrough Developer	Indonesia Property Award	2021
26	Best Developer Award KPR Non Subsidi BUMN	BTN Award	2021
27	The Best Property Website untuk www.lrtcity.com	Golden Property Award	2021
28	Best Urban Living Apartment Region Tangerang untuk Cisauk Point	Golden Property Award	2021
29	Best Urban Living Apartment Region Jakarta untuk LRT City Ciracas	Golden Property Award	2021
30	Best Stated Owned Enterprise and Subsidiaries Adhi Commuter Properti	Golden Property Award	2021
31	Best of The Best Urban Living Apartment All Region untuk LRT City Ciracas	Golden Property Award	2021
32	Best Breakthrough Developer (Indonesia)	Asia Property Awards 2021	2021
33	Best BUMN Developer	Bank Mandiri A/ward 2021	2022
34	The Prospective TOD Condo in Depok	Properti Indonesia Award	2022
35	The Winner of Best Connectivity Condo Development (LRT City Jatibening)	Indonesia Property Award	2022
36	Highly Commended of Best Connectivity Housing Development (Adhi City Sentul)	Indonesia Property Award	2022
37	Best State Entreprises Developer	Indonesia Property and Bank Award	2022
38	Favorite Apartment Project Region Jakarta untuk LRT City Ciracas	Golden Property Award	2022
39	Favorite Apartment Project Region Bekasi & Surrounding untuk LRT City Bekasi Eastern Green	Golden Property Award	2022
40	Silver Winner, Mixed - use Development (LRT CITY Bekasi Eastern Green)	FIABCI Indonesia - Rei Excellence Awards 2022	2022
41	The Winner of Best Connectivity Condo Development (LRT City Jatibening)	Asia Property Awards 2022	2022

#### 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. 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/DPMPPTSP/2019
3	LRT City Jatibening	503/074/DPMPPTSP.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.lc/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

### m. 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 Peraturan Menkumham No. 67 Tahun 2016 sebagaimana diubah melalui Peraturan Menkumham No. 12 Tahun 2021, proses pengalihan hak atas merek tersebut di atas membutuhkan waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan.

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 :

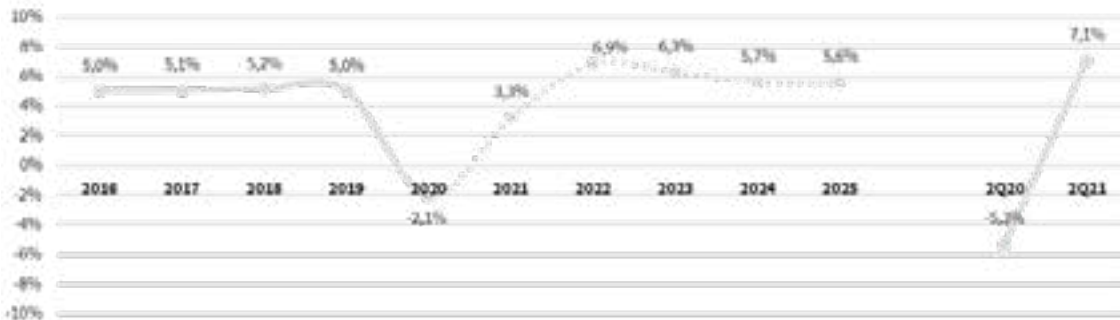
1. Memberikan daya tarik bagi konsumen.
2. Memudahkan perusahaan mendapatkan loyalitas pelanggan terhadap produk atau jasa Anda.
3. Membuka peluang perusahaan untuk menetapkan harga jual yang tinggi.
4. Peluang bagi Anda sebagai pelaku usaha untuk melakukan diferensiasi produk
5. Menjadi pembeda atau ciri tertentu yang membedakan produk perusahaan dengan produk milik kompetitor.

**n. Prospek Industri dan Usaha Perseroan**

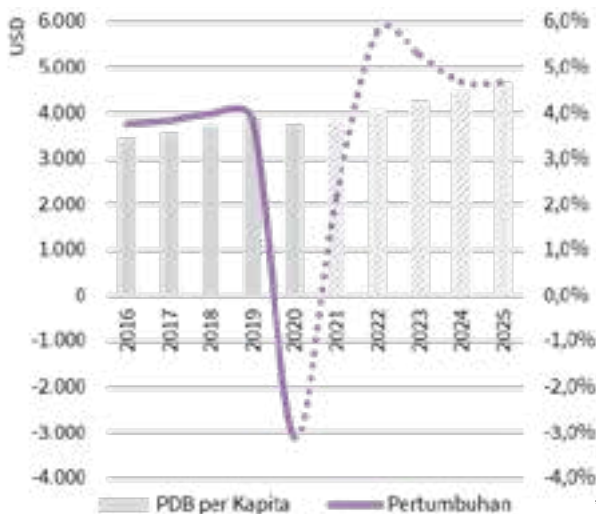
Dalam pembahasan prospek industri dan usaha, Perseroan merujuk kepada laporan market research dari JLL (Jones Lang Lasalle) sebagai independent market research.

**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**



\*Lain-lain terdiri dari Informasi dan Komunikasi, Jasa Keuangan dan Asuransi, Pengadaan Listrik dan Gas, Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang, Transportasi dan Pergudangan, Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, Jasa Real Estate, Jasa Perusahaan, Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib, Jasa Pendidikan, Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial, dan jasa lainnya.

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%.

## **o. 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**

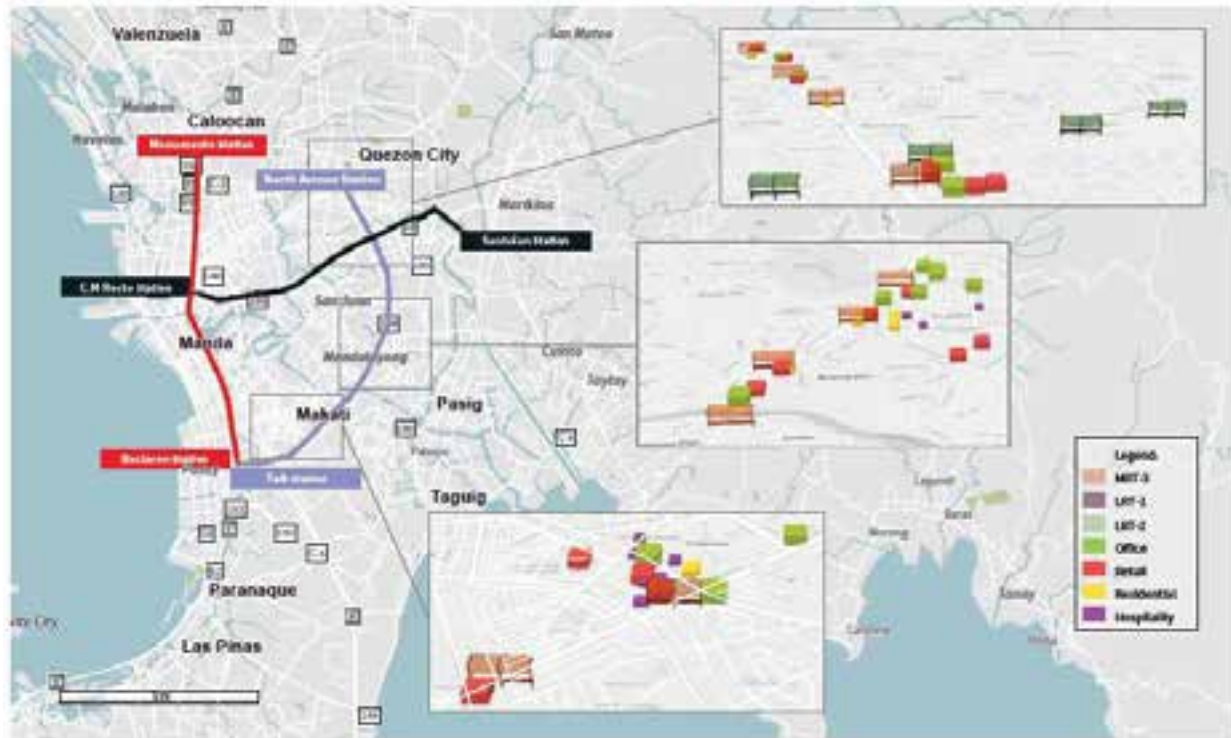
TOD memiliki ruang terbuka seperti taman dan fasilitas publik lain untuk meningkatkan kualitas hidup.

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 Ortigan Center dan Shaw Boulevard. Beberapa TOD tersebut adalah Holiday Inn Galleria, The Richmond 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 Mandaluyong, 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 konektivitas seluruh Hong Kong, Stasiun Hong Kong merupakan salah satu stasiun yang paling penting di negara ini.

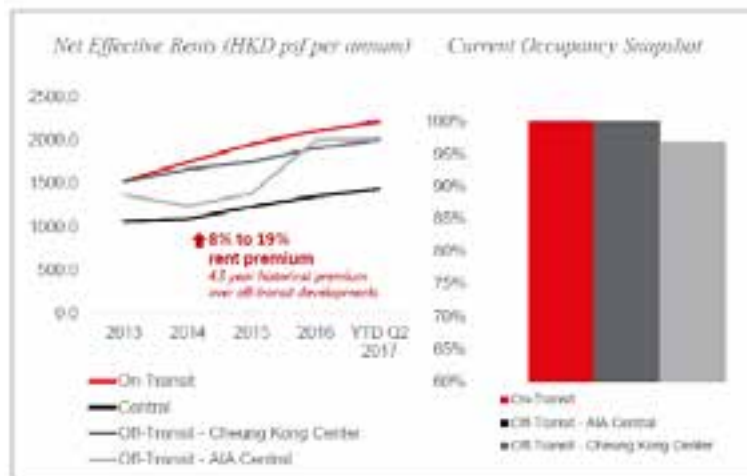
Dari sisi pasar perkantoran sewa, lokasi stasiun ini dan status sebagai salah satu stasiun utama yang menghubungkan dengan bandara dan seluruh Hong Kong, mengakibatkan gedung perkantoran di area sekitar menjadi lokasi yang menarik bagi penyewa institusi keuangan dan perusahaan multi nasional. Gedung 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 m<sup>2</sup>.

	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 Center	Gedung Kantor AIA Central	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)					
<b>Skala Proyek</b>	IFC 1 dan 2: 278.700 m2 IFC Mall: 74.300 m2	-	117.000 m2 gedung kantor	41.800 m2 gedung kantor	200.000 m2	-	-	-
<b>Profil</b>	<b>Perkantoran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedung kelas Premium</li> <li>Di pusat kota Hong Kong, area bisnis paling prominen dengan harga sewa perkantoran premium</li> <li>Area perkantoran yang luas dan area tipikal per lantai yang luas. IFC 1 dan 2 dihuni oleh institusi keuangan internasional.</li> <li>Penyewa utama: UBS, BNP, Nomura, SCB, dan HKMA</li> </ul>	<b>Ritel / Pusat Perbelanjaan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Di kawasan pusat belanja utama Hong Kong, baik lokal maupun turis</li> <li>IFC Mall memiliki hampir 200 toko yang terdiri dari <i>brand</i> asing, outlet, dan toko berkonsep unik</li> <li>Tipe penyewa termasuk: <i>department store</i>, super market, hiburan, <i>fashion &amp; beauty</i>, dan operator F&amp;B</li> <li>Penyewa utama: Lane Crawford, PALACE ifc, dan Apple</li> </ul>	<b>Perkantoran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedung kelas A1</li> <li>Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya</li> <li>Penyewa utama: Goldman Sachs dan Barclays</li> </ul>	<b>Perkantoran</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedung kelas A1</li> <li>Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya</li> <li>Penyewa utama: Bank of Tokyo – Mitsubishi dan UBP</li> </ul>	<b>Perkantoran</b>	-	-	<b>Ritel / Pusat Perbelanjaan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Di kawasan ikonik Tsim Sha Tsui, dengan pengunjung lokal dan turis</li> <li>Pusat perbelanjaan terbesar dan penyewa paling beragam di Hong Kong</li> <li>Berada di sisi Pelabuhan Victoria, menawarkan berbagai pelayanan termasuk belanja, makan, hiburan, pemandangan.</li> <li>Tipe penyewa: <i>department store</i>, <i>supermarket</i>, <i>entertainment</i>, <i>international fashion &amp; beauty retailers</i>, <i>jewellers dan watch retailers</i>, and <i>food &amp; beverage</i></li> <li>Penyewa utama: Lane Crawford, Grand Ocean Cinema, dan Louis Vuitton</li> </ul>
<b>Akses</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Akses ke Hong Kong MTR Station di Central Waterfront</li> <li>Akses ke Airport Express dan MTR Tung Chung Line</li> <li>Terhubung dengan MTR Central Station (akses pejalan kaki bawah tanah dan jembatan pejalan kaki).</li> <li>Koneksi seluruh Hong Kong melalui Hong Kong Island Line dan Tsuen Wan Line</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC.</li> <li>Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station</li> <li>Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC</li> <li>Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station</li> <li>Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak ada akses langsung</li> <li>Sekitar 9 menit jalan kaki ke MTR Tsim Sha Tsui Station</li> <li>Sekitar 3 menit jalan kaki ke Star Ferry Pier, yang menyediakan feri ke area Central dan Wan Chai</li> </ul>	

Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

### Kinerja Pasar Perkantoran Sewa yang berlokasi di area on and off transit

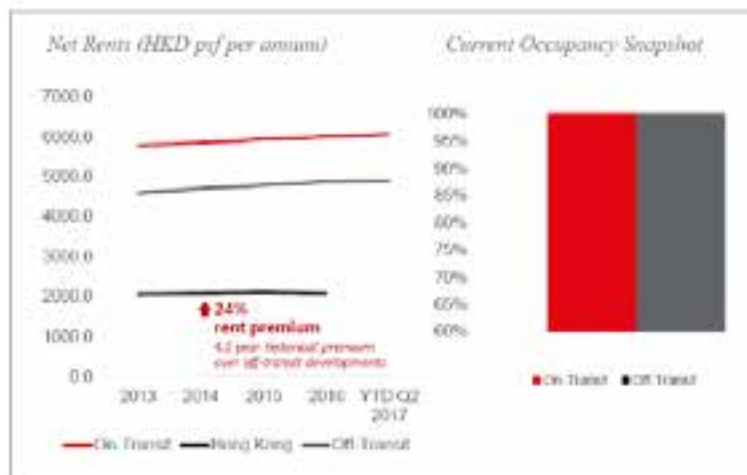


Sumber: JLL (Jones Lang Lasalle)

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.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap kontrak industrial, komersial, atau keuangan termasuk kontrak dengan pelanggan, pemasok dan/atau pemerintah.

### **p. Kegiatan Usaha Perseroan Sehubungan Dengan Modal Kerja yang Menimbulkan Risiko Khusus**

Tidak terdapat kegiatan usaha Perseroan sehubungan dengan modal kerja yang menimbulkan resiko khusus.

### **q. Riset dan Pengembangan**

Perseroan tidak memiliki kebijakan riset dan pengembangan tertentu. Dengan demikian, Perseroan tidak mencatat biaya-biaya yang telah dikeluarkan terkait kegiatan riset dan pengembangan dalam 2 (dua) tahun terakhir.

## IX. PERPAJAKAN

Perpajakan atas penghasilan yang diperoleh dari kepemilikan Obligasi yang diterima atau diperoleh oleh Pemegang Obligasi diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan Peraturan Perpajakan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 2009 tanggal 9 Februari 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan (i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tanggal 2 Februari 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha; dan (ii) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 91 Tahun 2021 tanggal 30 Agustus 2021 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Dalam Negeri dan Bentuk Usaha Tetap, penghasilan yang diterima atau diperoleh bagi Wajib Pajak berupa bunga dan diskonto obligasi dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan yang bersifat final:

- a. Atas bunga obligasi dengan kupon (interest bearing debt securities) sebesar: (i) 10% bagi Wajib Pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap ("BUT"); dan (ii) 10% atau sesuai dengan tarif berdasarkan persetujuan penghindaran pajak berganda ("P3B") bagi Wajib Pajak luar negeri selain BUT. Jumlah yang terkena pajak dihitung dari jumlah bruto bunga sesuai dengan masa kepemilikan (holding period) obligasi;
- b. Atas diskonto obligasi dengan kupon sebesar: 10% bagi Wajib Pajak dalam negeri dan BUT; dan (ii) 10% atau sesuai dengan tarif berdasarkan P3B bagi Wajib Pajak luar negeri selain BUT. Jumlah yang terkena pajak dihitung dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi, tidak termasuk bunga berjalan (accrued interest);
- c. Atas diskonto obligasi tanpa kupon (zero coupon bond) atau non-interest bearing debt securities sebesar: (i) 10% bagi Wajib Pajak dalam negeri dan BUT; dan (ii) 10% atau sesuai dengan tarif berdasarkan P3B bagi Wajib Pajak luar negeri selain BUT. Jumlah yang terkena pajak dihitung dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi;
- d. Atas bunga dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima dan/atau diperoleh Wajib Pajak reksadana dan Wajib Pajak dana investasi infrastruktur berbentuk kontrak investasi kolektif, dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif, dan efek beragun aset berbentuk kontrak investasi kolektif yang terdaftar atau tercatat pada OJK sebesar 10% untuk tahun 2021 dan seterusnya.

Pemotongan pajak yang bersifat final ini tidak dikenakan terhadap bunga dari obligasi atau diskonto dari obligasi dengan atau tanpa kupon yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak:

- a. Dana pensiun yang pendirian atau pembentukannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan atau telah mendapatkan izin dari OJK dan memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) huruf h Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja; dan
- b. Bank yang didirikan di Indonesia atau cabang bank luar negeri di Indonesia.

**CALON PEMBELI OBLIGASI DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN ATAU PENGALIHAN DENGAN CARA LAIN OBLIGASI YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.**

### KEWAJIBAN PERPAJAKAN 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 kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Perseroan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) tahun 2022 pada tanggal 30 April 2023 sesuai dengan taksiran penghasilan kena pajak. Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan.

## X. PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada Masyarakat Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 dengan jumlah pokok sebesar Rp499.900.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri, yaitu seri A yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi dan seri B yang berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi, yang akan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*),

Susunan dan jumlah porsi serta persentase Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Penjamin Emisi Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi	Porsi Penjaminan (Rp)		Total Penjaminan (Rp)	%
		Seri A (3 tahun)	Seri B (5 tahun)		
1	PT CIMB Niaga Sekuritas	3.500.000.000	246.000.000.000	249.500.000.000	49,91
2	PT Mandiri Sekuritas	12.200.000.000	238.200.000.000	250.400.000.000	50,09
<b>Total</b>		<b>15.700.000.000</b>	<b>484.200.000.000</b>	<b>499.900.000.000</b>	<b>100,00</b>

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang turut dalam Emisi Obligasi ini telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7. Pada Penawaran Umum Obligasi ini, yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan adalah PT Mandiri Sekuritas.

Berdasarkan UUPPSK, yang dimaksud dengan pihak yang mempunyai hubungan afiliasi adalah sebagai berikut :

Berarti afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPPSK yaitu:

- a. hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
  1. suami atau istri;
  2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;
  3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;
  4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau
  5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.
- b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
  1. orang tua dan anak;
  2. kakek dan nenek serta cucu; atau
  3. saudara dari orang yang bersangkutan.
- c. hubungan antara pihak dengan karyawan, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut;
- d. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
- e. hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
- f. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
- g. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Penjamin Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPPSK, kecuali PT Mandiri Sekuritas yang merupakan Afiliasi dengan Perseroan melalui entitas sepengendali.

### Metode Penentuan Tingkat Bunga Obligasi

Tingkat Bunga Obligasi ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan mempertimbangkan beberapa faktor dan parameter, yaitu hasil penawaran awal (*bookbuilding*), kondisi pasar obligasi, *benchmark* kepada Obligasi Pemerintah (sesuai jatuh tempo masing-masing Seri Obligasi, dan *risk premium* (sesuai dengan *rating* dari Obligasi).



## XI. 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
- Nama Rekan : M. Arie Armand  
 Nomor STTD : STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023  
 Tanggal STTD : 4 Agustus 2023  
 Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)  
 Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (“HKHPM”) sebagaimana termaktub dalam Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021, tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.
- Pedoman Kerja : Surat Penunjukan Kerja : 114-3/210/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023
- 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)**  
 Plaza ASIA, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59  
 Jakarta 12190, Indonesia  
 Telp.: (021) 5140 1340  
 Fax.: (021) 5140 1350
- Nama Rekan : Maxson Hakim Wijaya  
 Nomor STTD : STTD.AP-51/PM.223/2021  
 Tanggal STTD : 15 Oktober 2021  
 Keanggotaan Asosiasi : Akuntan Publik Otoritas Jasa Keuangan  
 Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI
- Pedoman Kerja : 114-3/210/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023  
 dan 114-3/239/VII/2023 tanggal 6 Juli 2023
- Surat Penunjukan Kerja : 114-3/210/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023
-

**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 pengungkapan 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** : **Rosida Radjagukguk Siregar SH., M.Kn.**  
 Kalibata Office Park Blok D  
 Jalan Raya Pasar Minggu No. 21, Kalibata,  
 Jakarta Selatan, 12740.  
 Telp.: (021) 7918 2900

Nama Rekan : Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn.  
 Nomor STTD : STTD.N-157/PM.223/2019  
 Tanggal STTD : 7 Januari 2019  
 Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia No. 5264 2313  
 0035 3127  
 UU RI No. 2 Tahun 2004 tentang  
 Perubahan atas UU No. 30 tahun 2004  
 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik  
 Notaris  
 Pedoman Kerja :  
 Surat Penunjukan Kerja : 114-1/253/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023

**Tugas Pokok** : Membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum Obligasi, antara lain Perjanjian Perwaliamanatan, Pengakuan Utang dan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Agen Pembayaran.

Pedoman Kerja yang digunakan oleh Rosida Radjagukguk Siregar SH. M.Kn. dalam menjalankan tugasnya sebagai Notaris adalah Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

---

**Wali Amanat** : **PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk**  
 Divisi Treasury  
 Grup Kustodian dan Wali Amanat  
 Gedung T Tower Lantai 17  
 Jl. Gatot Subroto No 93  
 Kel. Pancoran, Kec. Pancoran  
 Jakarta Selatan 12780  
 Tel: (021) 26966553,  
 E-mail : trustee\_custody@bankbjb.co.id

Perseroan menunjuk Wali Amanat berdasarkan Surat Penunjukan No. 114-1/242/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023

Surat Tanda Terdaftar Profesi Penjunjang Pasar Modal No. 1/PM.2/STTD-WA/2016 tanggal 4 Januari 2016.

**Tugas Pokok** : Mewakili kepentingan Pemegang Obligasi baik di dalam maupun di luar pengadilan mengenai pelaksanaan hak-hak Pemegang Obligasi sesuai dengan syarat-syarat Obligasi dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

Pedoman kerja yang digunakan oleh Wali Amanat mengikuti ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan Undang-Undang Pasar Modal serta peraturan yang berkaitan dengan tugas Wali Amanat.

---

**Perusahaan** : **PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO)**  
**Pemeringkat Efek** : Panin Tower Senayan City. Lantai 17  
Jl. Asia Afrika Lot 19  
Jakarta 10270  
Tel: (021) 7278 2380, Faks: (021) 7278 2370

PEFINDO melakukan pemeringkatan berdasarkan Perjanjian Pekerjaan Jasa Pemeringkatan Atas Perusahaan dan/atau Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No RC-769/PEF-DIR/IX/2023 tanggal 4 September 2023 oleh dan antara Perseroan dan PEFINDO.

**Tugas Pokok** : Melakukan pemeringkatan atas Obligasi dan Perseroan.

---

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. selaku Wali Amanat saat ini dan selama menjadi Wali Amanat Obligasi yang diterbitkan Perseroan dilarang:

1. Mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% dari jumlah Efek yang bersifat utang dan/atau Sukuk yang diwaliamanati, dan/atau.
2. Merangkap menjadi penanggung dan/atau pemberi agunan dalam penerbitan Efek bersifat utang, Sukuk, dan/atau kewajiban Perseroan dan menjadi Wali Amanat dari pemegang Efek yang diterbitkan oleh Perseroan.

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

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

## XII. KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (selanjutnya disebut sebagai "**bank bjb**") bertindak sebagai Wali Amanat atau badan yang diberi kepercayaan untuk mewakili kepentingan para Pemegang Obligasi sebagaimana ditetapkan dalam UUPM. bank bjb sebagai Wali Amanat telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan No. No. 1/PM.2/STTD-WA/2016 tanggal 4 Januari 2016.

Bank bjb sebagai Wali Amanat menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sesuai dengan Surat Pernyataan No 3472/TRE-KWA/2023 tanggal 04 September 2023. Bank bjb tidak mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan melebihi 25% dari jumlah obligasi yang diwaliamanati dan/atau tidak merangkap sebagai penanggung dan/atau pemberi agunan dalam penerbitan Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, dan/atau kewajiban Perseroan dan menjadi Wali Amanat dari pemegang Penawaran Umum Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, sesuai dengan Surat Pernyataan No 3471/TRE-KWA/2023 tanggal 04 September 2023 sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 19/2020.

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

### 1. Umum

Pendirian Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dilatar belakangi oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 33 tahun 1960 tentang penentuan perusahaan di Indonesia milik Belanda yang dinasionalisasi. Salah satu perusahaan milik Belanda yang berkedudukan di Bandung yang dinasionalisasi yaitu NV Denis (De Erste Nederlandsche Indische Shareholding) yang sebelumnya perusahaan tersebut bergerak di bidang bank hipotek. Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah nomor 33 tahun 1960 Pemerintah Propinsi Jawa Barat dengan Akta Notaris Noezar nomor 152 tanggal 21 Maret 1961 dan nomor 184 tanggal 13 Mei 1961 dan dikukuhkan dengan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat nomor 7/GKDH/BPD/61 tanggal 20 Mei 1961, mendirikan PD Bank Karya Pembangunan dengan modal dasar untuk pertama kali berasal dari Kas Daerah sebesar Rp2.500.000,-.

Untuk menyempurnakan kedudukan hukum Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat, dikeluarkan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Barat nomor 11/PD-DPRD/72 tanggal 27 Juni 1972 tentang kedudukan hukum Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat sebagai perusahaan daerah yang berusaha di bidang perbankan. Selanjutnya melalui Peraturan Daerah Propinsi Jawa Barat nomor 1/DP-040/PD/1978 tanggal 27 Juni 1978, nama PD. Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat.

Pada tahun 1992 aktivitas Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat ditingkatkan menjadi Bank Umum Devisa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 25/84/KEP/DIR tanggal 2 November 1992 serta berdasarkan Perda Nomor 11 Tahun 1995 mempunyai sebutan "Bank Jabar" dengan logo baru.

Dalam rangka mengikuti perkembangan perekonomian dan perbankan, maka berdasarkan Perda Nomor 22 Tahun 1998 dan Akta Pendirian Nomor 4 Tanggal 8 April 1999 berikut Akta Perbaikan Nomor 8 Tanggal 15 April 1999 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 16 April 1999, bentuk hukum Bank Jabar diubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT).

Dalam rangka memenuhi permintaan masyarakat akan jasa layanan perbankan yang berlandaskan Syariah, maka sesuai dengan izin Bank Indonesia No. 2/ 18/DpG/DPIP tanggal 12 April 2000, sejak tanggal 15 April 2000 Bank Jabar menjadi Bank Pembangunan Daerah pertama di Indonesia yang menjalankan dual banking system, yaitu memberikan layanan perbankan dengan sistem konvensional dan dengan sistem syariah.

Berdasarkan Hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat tanggal 3 Juli 2007 di Bogor, sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 9/63/KEP.GBI/2007 tanggal 26 November 2007 tentang Perubahan Izin Usaha Atas Nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat menjadi Izin Usaha Atas Nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten serta SK Direksi Nomor 1065/SK/DIR-PPN/2007 tanggal 29 November 2007 maka berubah nama menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten yang kemudian dikenal dengan sebutan Bank Jabar Banten.

Berdasarkan Hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Bank Jabar Banten Nomor 26 tanggal 21 April 2010, sesuai dengan Surat Bank Indonesia No.12/78/APBU/Bd tanggal 30 Juni 2010 perihal Rencana Perubahan Logo serta Surat Keputusan Direksi Nomor 1337/SK/DIR-PPN/2010 tanggal 5 Juli 2010, maka pada tanggal 8 Agustus 2010 Bank Jabar Banten telah resmi berubah menjadi bank bjb.

Anggaran Dasar PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebagaimana tertuang di Akta Pendirian No. 4 tanggal 8 April 1999 dan Perbaikan Akta Pendirian Perseroan No. 8 tanggal 15 April 1999 yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk No. 05 tanggal 04 April 2023 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya nomor : AHU-0024508.AH.01.02.TAHUN 2023, serta Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk No. 72 tanggal 25 Mei 2023 yang telah diterima serta dicatat dalam database sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan tertanggal 09 Juni 2023 nomor : AHU-AH.01.09-0125287.

## 2. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Wali Amanat

Susunan Pemegang Saham bank bjb per 31 Desember 2022 berdasarkan laporan keuangan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Jenis Seri A		Jenis Seri B		Jumlah Saham Kelas A & B	% Jumlah Saham
	Nilai nominal Rp 250 per saham		Nilai nominal Rp 250 per saham			
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (jutaan Rp)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (jutaan Rp)		
<b>Modal Dasar</b>	9.600.000.000	2.400.000	6.400.000.000	1.600.000	16.000.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
<b>1 Pemerintah Provinsi Jawa Barat</b>	3.756.415.785	939.104	296.756.810	74.189	4.053.172.595	38,52
<b>2 Pemerintah Kota &amp; Kab. se-Jawa Barat</b>						
Kota Bandung	116.000.006	29.000	8.048.569	2.012	124.048.575	1,18
Kota Cirebon	17.837.704	4.459	1.237.655	309	19.075.359	0,18
Kota Sukabumi	38.545.063	9.636	2.674.412	669	41.219.475	0,39
Kota Bekasi	62.493.022	15.623	4.336.029	1.084	66.829.051	0,64
Kota Bogor	46.737.809	11.684	3.242.866	811	49.980.675	0,48
Kota Cimahi	104.000.000	26.000	7.215.958	1.804	111.215.958	1,06
Kota Depok	93.777.672	23.444	-	-	93.777.672	0,89
Kota Tasikmalaya	62.810.189	15.703	4.428.044	1.107	67.238.233	0,64
Kota Banjar	41.000.000	10.250	2.878.228	720	43.878.228	0,42
Kabupaten Bandung	712.485.914	178.121	49.435.275	12.359	761.921.189	7,24
Kabupaten Cirebon	56.121.123	14.030	3.893.920	973	60.015.043	0,57
Kabupaten Karawang	56.863.937	14.216	9.841.711	2.460	66.705.648	0,63
Kabupaten Ciamis	32.721.097	8.180	4.059.040	1.015	36.780.137	0,35
Kabupaten Tasikmalaya	130.953.800	32.738	9.963.099	2.491	140.916.899	1,34
Kabupaten Sukabumi	86.889.260	21.722	6.028.743	1.507	92.918.003	0,88
Kabupaten Subang	44.937.610	11.234	-	-	44.937.610	0,43
Kabupaten Indramayu	87.986.270	21.997	7.380.073	1.845	95.366.343	0,91
Kabupaten Bekasi	73.550.504	18.388	5.103.243	1.276	78.653.747	0,75
Kabupaten Sumedang	46.052.684	11.513	3.195.329	799	49.248.013	0,47
Kabupaten Bogor	202.523.232	50.631	14.051.915	3.513	216.575.147	2,06
Kabupaten Cianjur	102.416.760	25.604	-	-	102.416.760	0,97
Kabupaten Kuningan	28.797.110	7.199	1.845.018	461	30.642.128	0,29
Kabupaten Majalengka	35.462.669	8.866	7.380.073	1.845	42.842.742	0,41
Kabupaten Garut	26.366.698	6.592	4.428.044	1.107	30.794.742	0,29
Kabupaten Purwakarta	51.219.171	12.805	5.904.059	1.476	57.123.230	0,54
Kabupaten Bandung Barat	5.263.157	1.316	7.380.073	1.845	12.643.230	0,12
Kabupaten Pangandaran	-	-	2.656.826	664	2.656.826	0,03
<b>3 Pemerintah Provinsi Banten</b>	520.589.856	130.147	-	-	520.589.856	4,95
<b>4 Pemerintah Kota &amp; Kab. se-Banten</b>						
Kota Tangerang	125.117.942	31.279	8.681.210	2.170	133.799.152	1,27
Kota Cilegon	60.631.578	15.158	4.059.041	1.015	64.690.619	0,61
Kota Tangerang Selatan	-	-	7.380.073	1.845	7.380.073	0,07
Kota Serang	-	-	7.380.073	1.845	7.380.073	0,07
Kabupaten Serang	151.092.304	37.773	10.332.103	2.583	161.424.407	1,53

Keterangan	Jenis Seri A		Jenis Seri B		Jumlah Saham Kelas A & B	% Jumlah Saham
	Nilai nominal Rp 250 per saham		Nilai nominal Rp 250 per saham			
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (jutaan Rp)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (jutaan Rp)		
Kabupaten Tangerang	289.306.189	72.327	20.073.282	5.018	309.379.471	2,94
Kabupaten Lebak	37.586.022	9.397	2.607.876	652	40.193.898	0,38
Kabupaten Pandeglang	110.162.524	27.541	-	-	110.162.524	1,05
<b>5 Publik</b>	-	-	2.572.850.355	643.213	2.572.850.355	24,45
<b>Jumlah Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>7.414.714.661</b>	<b>1.853.677</b>	<b>3.106.729.025</b>	<b>776.682</b>	<b>10.521.443.686</b>	<b>100</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>2.185.285.339</b>	<b>546.323</b>	<b>3.293.270.975</b>	<b>823.318</b>	<b>5.478.556.314</b>	<b>34,24</b>

### 3. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk No. 72 tanggal 25 Mei 2023 yang telah diberitahukan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Peseroan No. AHU-AH.01.09-0125287 Tanggal 09 Juni 2023, susunan Dewan Komisaris dan Direksi bank bjb adalah sebagai berikut :

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama Independen	: Tuan Farid Rahman
Komisaris	: Tuan Toms Tohir
Komisaris	: Tuan Rudie Kusmayadi
Komisaris	: Tuan Doktor Insinyur Setiawan Wangsaatmaja
Komisaris Independen	: Tuan Fahlino Fauzi Sjuib
Komisaris Independen	: Tuan Diding Sakri

#### Dewan Direksi

Direktur Utama	: Tuan Yuddy Renaldi
Direktur Kepatuhan	: Tuan Cecep Trisna
Direktur Keuangan	: Nyonya Nia Kania
Direktur Konsumer dan Ritel	: Nyonya Suartini
Direktur Komersial dan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)	: Nyonya Nancy Adistyasari
Direktur Information Technology, Treasury dan International Banking	: Tuan Rio Lanasier
Direktur Operasional	: Tuan Tedi Setiawan

### 4. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta No 05 Tanggal 04 April 2023 Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Akta Anggaran Dasar Pasal 3 Anggaran Dasar, bank bjb didirikan dengan maksud dan tujuan untuk berusaha di bidang Aktivitas Keuangan (Perbankan). Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, bank bjb dapat melaksanakan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional yang mencakup kegiatan usaha bank secara konvensional, meliputi kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa tabunga, giro, deposito berjangka, sertifikasi deposito, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan.
2. Menyalurkan dana dalam bentuk kredit.
3. Melakukan aktivitas di bidang system pembayaran.
4. Menempatkan dana pada Bank lain, meminjam dana dari Bank lain, atau meminjamkan dana kepada Bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya.
5. Menerbitkan dan/atau melaksanakan transaksi Surat Berharga untuk kepentingan Bank dan/atau Nasabah.
6. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
7. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing.
8. Melakukan kegiatan pengalihan piutang.
9. Melakukan kegiatan Penitipan barang dan Surat Berharga.
10. Melakukan kegiatan penyertaan modal dan Lembaga Jasa Keuangan dan/atau Perusahaan lain yang mendukung industry Perbankan dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

11. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara di luar Jasa Keuangan untuk mengatasi akibat kegagalan kredit, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
12. Bertindak sebagai pendiri Dana Pensiun dan Pengurus Dana Pensiun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Dana Pensiun.
13. Melakukan kerja sama dengan Lembaga Jasa Keuangan lain dan kerja sama dengan Lembaga Jasa Keuangan dalam pemberian layanan jasa Keuangan kepada Nasabah, dan/atau
14. Melakukan kegiatan lainnya dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

Selain itu, sebagai bank pembangunan daerah, bank bjb juga membantu Pemerintah Provinsi, Kota/Kabupaten se-Jawa Barat dan Banten dalam membina Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan institusi jasa keuangan lainnya milik pemerintah Provinsi, Kota/ Kabupaten se-Jawa Barat dan Banten yang sebagian sahamnya dimiliki oleh bank bjb, atau bank bjb sama sekali tidak memiliki saham namun diminta untuk membantu pembinaan BPR dimaksud.

Selain Penghimpunan dan Penyaluran dana, bank bjb melayani jasa-jasa perbankan lainnya seperti Reksa dana, Bancassurance, Trade Finance & Services, Produk Treasury, Kiriman Uang dan Western Union, Inkaso, BPDnet Online, bjb DPLK (Dana Pensiun Lembaga Keuangan) Transfer Kliring Antar Wilayah (Intercity Clearing), Jaminan Bank (Bank Garansi), Fasilitas Safe Deposit Box (SDB), Mobile Banking (M-ATM Bersama), Layanan Nasabah bjb Precious, Jasa layanan Pembayaran Biaya Penyelenggaraan, Ibadah Haji (BPIH), Layanan Weekend Banking, Layanan Mobil Edukasi dan juga Jasa Pasar Modal (Jasa Kustodian dan Jasa Wali Amanat).

Bank bjb terdaftar sebagai Wali Amanat berdasarkan Surat Tanda Terdaftar dari OJK sebagai Wali Amanat No. 1/PM.2/STTD-WA/2016 tanggal 4 Januari 2016. Selain itu, juga melayani Jasa Agen Jaminan, Agen Pembayar dan Jasa Agen Rekening Penampungan.

Sebagai Bank Umum yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah yang telah go public, bank bjb telah memiliki imej yang kuat sebagai bank umum yang sedang berkembang dengan pesat dan menjadi bank nasional. Saat ini bank bjb telah memiliki jaringan kantor yang menyebar di 14 provinsi, terutama Jawa Barat serta Jakarta yang merupakan pusat perekonomian Indonesia. Dari sisi produk, layanan electronic banking (bjb DIGI) telah mendorong berkembangnya berbagai produk bank bjb. Untuk mengoptimalkan layanannya bagi seluruh nasabah, bank bjb telah memperluas jaringan layanan perbankan di Indonesia. Saat ini kantor-kantor cabang bank bjb juga dapat dijumpai di berbagai kota besar seperti Medan, Pekanbaru, Batam, Palembang, Lampung, Jakarta, Bandung, Tegal, Semarang, Surakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Balikpapan dan Makassar. Selain itu, bank bjb juga mengembangkan jaringan di bawahnya untuk membawa dirinya semakin dekat dengan nasabah. Hingga tanggal 31 Juli 2023, bank bjb memiliki 2 kantor pusat, 5 kantor wilayah, 64 kantor cabang, 823 kantor cabang pembantu, 210 kantor cabang pembantu KCP tipe C, 1749 ATM bank bjb, 149 cash recycling machine, 18 layanan bjb prioritas, 6 sentra UMKM, 11 weekend banking.

## **5. Pengalaman PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk Di Pasar Modal**

Pada 4 Januari 2016, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk telah mendapatkan izin Wali Amanat sebagai pelaku penunjang Pasar Modal. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk adalah bank pembangunan daerah pertama yang telah mendapat izin tanda terdaftar sebagai Wali Amanat yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk berperan aktif sebagai Wali Amanat dan Agen Pemantau sejak tahun 2016 antara lain sebagai berikut:

- I. Obligasi / Sukuk
  - Obligasi Berkelanjutan III Adhi Karya Tahap I Tahun 2020
  - Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 Seri A
  - Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 Seri B
  - Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 Seri A
  - Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 Seri B
  - Obligasi Berkelanjutan III Bank BTN Tahap I Tahun 2017 Seri A
  - Obligasi Berkelanjutan III Bank BTN Tahap I Tahun 2017 Seri B
  - Obligasi Berkelanjutan III Bank BTN Tahap I Tahun 2017 Seri C
  - Obligasi Berkelanjutan III Bank BTN Tahap I Tahun 2017 Seri D
  - Obligasi Berkelanjutan IV Bank BTN Tahap I Tahun 2020 Seri A
  - Obligasi Berkelanjutan IV Bank BTN Tahap I Tahun 2020 Seri B
  - Obligasi Berkelanjutan IV Bank BTN Tahap I Tahun 2020 Seri C
  - Obligasi Berkelanjutan IV Bank BTN Tahap II Tahun 2022 Seri A
  - Obligasi Berkelanjutan IV Bank BTN Tahap II Tahun 2022 Seri B
  - Obligasi Subordinasi Berkelanjutan I Bank Sinarmas Tahap I Tahun 2022

- Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021
- Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021
- Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022
- Obligasi Energi Mitra Investama I Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Energi Mitra Investama I Tahun 2022 Seri B
- Obligasi I Utama Karya Tahun 2013 Seri C
- Obligasi Berkelanjutan I Utama Karya Tahap I Tahun 2016
- Obligasi Berkelanjutan I Utama Karya Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan I Utama Karya Tahap III Tahun 2017 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan I Utama Karya Tahap III Tahun 2017 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri C
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri C
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap II Tahun 2022 Seri C
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Utama Karya Tahap I Tahun 2021 Seri C
- Obligasi Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Integra Indocabinet Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan I Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan I Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan I Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry Tahap II Tahun 2022 Seri C
- Obligasi Berkelanjutan II PTPP Tahap I Tahun 2018 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II PTPP Tahap I Tahun 2018 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II PTPP Tahap II Tahun 2019 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II PTPP Tahap II Tahun 2019 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan III PTPP Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan III PTPP Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I PTPP Tahap I Tahun 2021 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I PTPP Tahap I Tahun 2021 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan III PTPP Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan III PTPP Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I PTPP Tahap II Tahun 2022 Seri A
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I PTPP Tahap II Tahun 2022 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan III PTPP Tahap III Tahun 2023
- Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I PTPP Tahap III Tahun 2023
- Obligasi Berkelanjutan I PP Properti Tahap II Tahun 2019
- Obligasi Berkelanjutan I PP Properti Tahap III Tahun 2019
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri B
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri A
- Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri B
- Obligasi I REFI Tahun 2022 Seri A
- Obligasi I REFI Tahun 2022 Seri B
- Obligasi I REFI Tahun 2022 Seri C
- Obligasi Dengan Opsi Konversi Wika Realty Tahun 2019



- Obligasi Berkelanjutan I Voksel Electric Tahap I Tahun 2022
- Obligasi Berkelanjutan I Voksel Electric Tahap II Tahun 2023
- Obligasi I Wahana Inti Selaras Tahun 2022 Seri A
- Obligasi I Wahana Inti Selaras Tahun 2022 Seri B
- Obligasi I Wahana Inti Selaras Tahun 2022 Seri C

## II. MTN

- Perum PNRI MTN I Tahun 2018
- MTN I Perum Perumnas Tahun 2017 Seri A
- MTN I Perum Perumnas Tahun 2017 Seri B
- MTN III Perum Perumnas Tahun 2018 Seri A
- MTN III Perum Perumnas Tahun 2018 Seri B
- MTN IV Perum Perumnas Tahun 2019
- MTN V Perum Perumnas Tahun 2019 Seri A
- MTN V Perum Perumnas Tahun 2019 Seri B
- MTN VII Perum Perumnas Tahun 2019 Seri A
- MTN VII Perum Perumnas Tahun 2019 Seri B
- MTN VIII Perum Perumnas Tahun 2019
- MTN XI Perum Perumnas Tahun 2019 Seri A
- MTN XI Perum Perumnas Tahun 2019 Seri B
- MTN IX Perum Perumnas Tahun 2019
- Surat utang Jangka Panjang Yang Ditawarkan Melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas Tahun 2020 Seri A
- Surat utang Jangka Panjang Yang Ditawarkan Melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas Tahun 2020 Seri B
- LTN Subordinasi I Bank Artha Graha Internasional Tahap I Tahun 2020
- MTN I Asian Bulk Logistic Tahun 2022
- MTN Bhakti Multi Artha I Tahun 2022
- MTN Bintang Oto Global I Tahun 2021
- MTN Capital Financial Indonesia I Tahun 2021
- MTN Capital Strategic Invesco I Tahun 2022
- MTN Capital Strategic Invesco II Tahun 2022
- MTN City Retail Developments I Tahun 2021
- MTN I HK Realtindo Tahun 2017 Tahap I Seri A
- MTN I HK Realtindo Tahun 2017 Tahap I Seri B
- MTN I HK Realtindo Tahun 2017 Tahap I Seri C
- MTN I HK Realtindo Tahun 2017 Tahap II Seri A
- MTN I HK Realtindo Tahun 2017 Tahap II Seri B
- MTN V Hotel Indonesia Natour Tahun 2019
- MTN I Gratama Finance Tahun 2022
- MTN II LEN Industri Tahun 2016 Tahap I Seri A
- MTN II LEN Industri Tahun 2016 Tahap I Seri B
- MTN II LEN Industri Tahun 2016 Tahap II Seri A
- MTN II LEN Industri Tahun 2016 Tahap II Seri B
- MTN III LEN Industri Tahun 2016
- MTN I Len Industri Tahun 2018 Seri A
- MTN I Len Industri Tahun 2018 Seri B
- MTN II Len Industri Tahun 2019 Seri A
- MTN Metro Healthcare Indonesia I Tahun 2021
- MTN I MNC Leasing Tahun 2017 Seri A
- MTN I MNC Leasing Tahun 2017 Seri B
- MTN II MNC Leasing Tahun 2018
- MTN Syariah Ijarah I MNC Pictures Tahun 2018
- MTN Pacific Strategic Financial I Tahun 2021
- MTN Pan Pacific Investama I Tahun 2022
- MTN Pan Pacific Investama II Tahun 2022
- MTN II PTPN V Tahun 2021
- MTN IV PTPN XIII Tahun 2016
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIII Tahun 2017 Seri A
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIII Tahun 2017 Seri B
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIII Tahun 2017 Seri C
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIII Tahun 2017 Seri D

- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIV Tahun 2017 Seri A
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIV Tahun 2017 Seri B
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIV Tahun 2017 Seri D
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIV Tahun 2017 Seri E
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XVI Tahun 2017 Seri A
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XVI Tahun 2017 Seri B
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XVII Tahun 2018
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XVIII Tahun 2018 Seri A
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIX Tahun 2018 Seri A
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIX Tahun 2018 Seri B
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIX Tahun 2018 Seri C
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIX Tahun 2018 Seri D
- MTN PT Permodalan Nasional Madani (Persero) XIX Tahun 2018 Seri E
- Sukuk Mudharabah II PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2018 Seri A
- Sukuk Mudharabah II PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2018 Seri B
- Sukuk Mudharabah IV PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2020 Tahap I Seri A
- Sukuk Mudharabah IV PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2020 Seri A
- Sukuk Mudharabah IV PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2020 Seri D
- Sukuk Mudharabah IV PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2020 Seri B
- Sukuk Mudharabah IV PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tahun 2020 Seri C
- MTN II PT PNM Venture Capital tahun 2020
- Sukuk Mudharabah I PT PNM Ventura Syariah Tahun 2021
- MTN XIV PP Properti Tbk
- MTN XV PP Properti Tahun 2022
- MTN XVI PP Properti Tahun 2022
- MTN II Radana Bhaskara Finance Tahun 2016 Seri A
- MTN II Radana Bhaskara Finance Tahun 2016 Seri B
- MTN II Radana Bhaskara Finance Tahun 2016 Seri C
- MTN I Radana Finance Tahun 2017 Seri A
- MTN I Radana Finance Tahun 2017 Seri B
- MTN I Radana Finance Tahun 2017 Seri C
- MTN I SKL Tahun 2017 Terkait KIK DRPT Seri A
- MTN II Tunas Baru Lampung Tahun 2017
- MTN III Tunas Baru Lampung Tahun 2018
- MTN Waskita Toll Road Tahun 2019
- MTN II Waskita Toll Road Tahun 2019
- MTN PT Waskita Karya Realty Tahun 2021
- MTN PT Waskita Fim Perkasa Realty Tahun 2021
- MTN IX Wika Realty Tahun 2019
- MTN Wahana Interfood Nusantara I Tahun 2022 Tahap I
- MTN PT Wahana Interfood Nusantara Tbk I Tahun 2023 Tahap II
- MTN Pintar Nusantara Sejahtera I Tahun 2017

## 6. Tugas Pokok Wali Amanat

Sesuai Peraturan No.19/POJK.04/2020 pasal 10 tentang Kewajiban Wali Amanat, maka tugas pokok Wali Amanat adalah: Bank umum yang melakukan kegiatan Wali Amanat wajib melakukan tugas pokok dan tanggung jawabnya meliputi:

- a. mewakili kepentingan para Pemegang Obligasi, baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan Perjanjian Perwalianamanatan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Kontrak Perwalianamanatan Efek bersifat utang dan/atau Sukuk, dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. mengikatkan diri untuk melaksanakan tugas pokok dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam huruf a sejak menandatangani Perjanjian Perwalianamanatan dengan Emiten;
- c. melaksanakan ketentuan berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Perwalianamanatan ; dan
- d. memberikan semua keterangan atau informasi sehubungan dengan pelaksanaan tugas perwalianamanatan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Tugas pokok dan tanggung jawab mewakili kepentingan para Pemegang Obligasi mulai berlaku efektif pada saat obligasi telah dialokasikan kepada Pemegang Obligasi.

## 7. Penunjukan, Penggantian dan Berakhirnya Tugas Wali Amanat

Berdasarkan Peraturan OJK No. 20/2020, ketentuan mengenai penunjukan, penggantian, dan berakhirnya tugas Wali Amanat, paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Penunjukan Wali Amanat untuk pertama kalinya dilakukan oleh Perseroan;
- b. Penggantian Wali Amanat dilakukan dengan alasan sebagai berikut:
  - i) Wali Amanat tidak lagi memenuhi ketentuan untuk menjalankan fungsi sebagai Wali Amanat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
  - ii) Izin usaha Bank Umum yang melakukan kegiatan sebagai Wali Amanat dicabut
  - iii) pembatalan surat tanda terdaftar atau pembekuan kegiatan usaha Wali Amanat
  - iv) Wali Amanat dibubarkan oleh badan peradilan atau oleh badan resmi lainnya atau dianggap telah bubar berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan
  - v) Wali Amanat dinyatakan pailit oleh badan peradilan yang berwenang atau dibekukan operasinya dan/atau kegiatan usahanya oleh pihak yang berwenang
  - vi) Wali Amanat tidak dapat melaksanakan kewajibannya
  - vii) Wali Amanat melanggar ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan
  - viii) timbulnya hubungan Afiliasi antara Wali Amanat dengan Perseroan setelah penunjukan Wali Amanat, kecuali hubungan Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal oleh Pemerintah
  - ix) timbulnya hubungan kredit pembiayaan yang melampaui -jumlah sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Bank Umum yang melakukan kegiatan sebagai Wali Amanat; atau atas permintaan para Pemegang Obligasi
- c. Apabila telah Berakhirnya tugas, kewajiban, dan tanggung jawab Wali Amanat adalah pada saat:
  - Obligasi telah dilunasi baik pokok, bunga termasuk denda (jika ada) dan Wali Amanat telah menerima laporan pemenuhan kewajiban Perseroan dari Agen Pembayaran atau Perseroan;
  - Obligasi telah dikonversi seluruhnya menjadi saham;
  - Tanggal tertentu yang telah disepakati dalam Perjanjian Perwaliamanatan setelah tanggal jatuh tempo pokok Obligasi;
  - Setelah diangkatnya Wali Amanat baru.

## 8. Laporan Keuangan Wali Amanat

Berikut ini adalah laporan posisi kuangan konsolidasian bank bjb pada tanggal laporan posisi kuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian:

### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2022	31 Desember 2021
<b>ASET</b>		
Kas	3.300.031	3.748
Giro pada Bank Indonesia	13.032.593	11.900.072
Giro pada bank lain - pihak ketiga	1.243.695	2.691.297
Cadangan kerugian penurunan nilai	(68)	(66)
	1.243.627	2.691.231
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain - pihak ketiga	7.153.807	11.428.774
Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.133)	(2.268)
	7.154.674	11.426.506
Tagihan derivatif	17.388	3.967
Surat berharga - pihak ketiga	27.387.574	16.978.899
Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.256)	(5.917)
	27.382.318	16.972.982
Tagihan Efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali	5.468.915	3.129.032
Wesel ekspor dan tagihan lainnya - pihak ketiga	843.826	487.912
Kredit yang diberikan		
- Pihak berelasi	466.150	278.132
- Pihak ketiga	107.873.542	95.689.939
	108.339.692	95.968.071

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2022	31 Desember 2021
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.631.811)	(1.809.372)
	106.707.881	94.158.699
Pembiayaan dan piutang syariah - setelah dikurangi margin ditangguhkan - pihak ketiga	7.415.908	6.418.869
Cadangan kerugian penurunan nilai	(159.875)	(129.348)
	7.256.033	6.289.521
Tagihan akseptasi	227.970	163.983
Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.374)	(1.616)
	225.596	162.367
Penyertaan saham	142.093	42.124
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.303)	(1.303)
	140.790	40.821
Aset tetap dan hak guna		
Harga perolehan	6.683.040	6.375.513
Akumulasi penyusutan	(2.119.791)	(1.819.155)
Nilai buku	1.563.249	4.556.358
Aset pajak tangguhan - neto	189.749	118.601
Bunga yang masih akan diterima	1.169.105	1.029.390
Aset lain-lain - neto	2.545.516	1.640.994
<b>TOTAL ASET</b>	<b>181.241.291</b>	<b>158.356.097</b>
<b>LIABILITAS, DANA SYIRKAH TEMPORER DAN EKUITAS</b>		
<b>LIABILITAS</b>		
Liabilitas segera	2.403.981	1.804.558
Simpanan nasabah		
- Pihak berelasi	9.884.589	11.003.476
- Pihak ketiga	112.134.754	102.761.034
	122.019.343	113.764.510
Simpanan nasabah - Syariah		
- Pihak berelasi	274	183
- Pihak ketiga	795.705	614.933
	795.979	615.116
Simpanan dari bank lain		
- Pihak berelasi	96.339	98.556
- Pihak ketiga	4.365.451	1.782.921
	4.461.790	1.881.447
Liabilitas derivatif	2.207	-
Liabilitas akseptasi	227.970	163.983
Efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	3.081.103	-
Efek utang yang diterbitkan	1.871.461	2.403.547
Pinjaman yang diterima - pihak ketiga	17.533.761	12.161.667
Estimasi kerugian komitmen dan kontinjensi	10.747	23.756
Utang pajak	139.347	129.213
Bunga yang masih harus dibayar dan bagi hasil	254.160	168.674
Liabilitas imbalan kerja pasti	291.904	203.356
Liabilitas lain-lain	1.347.965	1.647.025
Obligasi subordinasi	3.679.163	2.988.492
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>158.120.881</b>	<b>137.955.374</b>
Dana syirkah temporer		
Bukan bank		
- Pihak berelasi	7.148	58.009
- Pihak ketiga	8.316.448	7.205.229
	8.323.596	7.263.238

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2022	31 Desember 2021
Bank		
- Pihak ketiga	50.828	53.452
<b>TOTAL DANA SYIRKAH TEMPORER</b>	<b>8.374.424</b>	<b>7.316.690</b>
<b>EKUITAS</b>		
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk		
Modal saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	2.630.361	2.459.697
Tambahan modal disetor	1.812.876	1.058.541
Surplus dari revaluasi aset tetap	2.169.577	2.201.402
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi atas aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain - setelah pajak tangguhan	(420.813)	(8.577)
Pengukuran kembali program imbalan pasti		
- Setelah pajak tangguhan	(166.272)	(146.439)
Saldo laba		
-Telah ditentukan penggunaannya	4.785.382	3.813.887
- Belum ditentukan penggunaannya	3.947.964	3.657.863
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk	14.759.075	13.036.374
Kepentingan non-pengendali	(13.089)	47.659
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>14.745.986</b>	<b>13.084.033</b>
<b>TOTAL LIABILITAS, DANA SYIRKAH TEMPORER DAN EKUITAS</b>	<b>181.241.291</b>	<b>158.356.097</b>

**LAPORAN LABA RUGI**

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2022	31 Desember 2021
<b>PENDAPATAN BUNGA DAN SYARIAH</b>		
Pendapatan bunga	12.816.082	12.425.703
Pendapatan syariah	772.467	720.558
Pendapatan provisi dan komisi	35.228	60.720
Pendapatan provisi dan komisi syariah	12.197	7.462
	13.635.974	13.214.443
<b>BEBAN BUNGA DAN BAGI HASIL SYARIAH</b>	<b>(5.227.996)</b>	<b>(5.313.916)</b>
<b>PENDAPATAN BUNGA DAN SYARIAH NETO</b>	<b>8.407.978</b>	<b>7.900.527</b>
<b>PENDAPATAN OPERASIONAL LAINNYA</b>		
Provisi dan komisi selain dari kredit yang diberikan	1.051.115	802.774
Penerimaan kembali kredit yang telah dihapus buku	365.404	391.947
Keuntungan transaksi valuta asing - neto	23.826	58.686
Keuntungan dari penjualan surat berharga yang diperdagangkan – neto	49.315	325.132
Lain-lain	150.028	139.708
	1.639.688	1.718.247
<b>BEBAN OPERASIONAL LAINNYA</b>		
Beban umum dan administrasi	(2.744.760)	(2.701.546)
Beban tenaga kerja dan tunjangan	(3.242.167)	(2.922.119)
Penyisihan kerugian penurunan nilai atas aset keuangan dan non keuangan - neto Kerugian	(223.976)	(626.103)
Kerugian yang belum direalisasi dari perubahan nilai wajar surat berharga yang diperdagangkan - neto	-	(58.176)
Kerugian dari penjualan surat berharga yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi - neto	(92.808)	-
Pembalikan kerugian komitmen dan kontinjensi	13.192	6.010
Lain-lain	(908.289)	(718.225)

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2022	31 Desember 2021
	(7.198.808)	(7.020.159)
<b>LABA OPERASIONAL</b>	<b>2.848.858</b>	<b>2.598.615</b>
<b>BEBAN NON-OPERASIONAL - NETO</b>	<b>(13.240)</b>	<b>(11.033)</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>2.835.618</b>	<b>2.587.582</b>
<b>BEBAN PAJAK</b>	<b>(590.336)</b>	<b>(568.928)</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>2.245.282</b>	<b>2.018.654</b>
Akun yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi		
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(24.657)	(14.041)
Revaluasi aset tetap	(31.191)	120.438
Pajak penghasilan	4.824	6.262
Akun yang akan direklasifikasikan ke laba rugi		
Keuntungan (Kerugian) dari perubahan nilai aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual	(412.236)	(125.512)
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan – setelah pajak penghasilan	(436.260)	(12.853)
<b>TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>1.782.022</b>	<b>2.005.801</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>		
Pemilik entitas induk	2.304.376	2.031.858
Kepentingan non-pengendali	(59.094)	(13.204)
<b>TOTAL</b>	<b>2.245.282</b>	<b>2.018.654</b>
<b>TOTAL LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>		
Pemilik entitas induk	1.840.482	2.018.815
Kepentingan non pengendali	(58.460)	(13.014)
<b>TOTAL</b>	<b>1.782.022</b>	<b>2.005.801</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (NILAI PENUH)</b>	<b>219.02</b>	

## 9. Informasi

Alamat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk adalah sebagai berikut :

### PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk

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

### XIII. KETERANGAN MENGENAI PENANGGUNG

#### UMUM

CGIF, lembaga dana perwalian (*trust fund*) dari Asian Development Bank ("ADB"), didirikan oleh 10 anggota Perhimpunan Bangsa-Bangsa Asia Tenggara ("ASEAN") bersama dengan Republik Rakyat Tiongkok ("RRT"), Jepang, Korea Selatan ("ASEAN+3") dan Asian Development Bank ("ADB") pada tahun 2010. Ke-10 anggota ASEAN terdiri dari Brunei Darussalam, Kamboja, Indonesia, Republik Demokratik Rakyat Laos ("Laos"), Malaysia, Republik Persatuan Myanmar, Filipina, Singapura, Thailand, dan Vietnam. Walaupun Republik Indonesia memiliki penyertaan dalam CGIF, penyertaan Indonesia sebesar 1,88% dalam modal disetor CGIF. Terlepas dari jumlah penyertaan, ADB sebagai Trustee telah mengklarifikasi bahwa CGIF tidak mempunyai hubungan afiliasi.

CGIF didirikan pada November 2010 untuk mempromosikan pembangunan ekonomi, stabilitas dan ketahanan pasar keuangan di kawasan ASEAN+3 ("Kawasan"). Fungsi utama CGIF adalah memberikan penjaminan kredit untuk obligasi berdenominasi mata uang lokal yang diterbitkan di Wilayah oleh perusahaan-perusahaan di Wilayah.

Pemerintah Republik Indonesia telah menyetujui pendirian CGIF sebagai penanggung setelah dilaksanakannya negosiasi antara delegasi negara ASEAN+3 dan ADB sebagaimana yang telah disahkan dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2017 sehubungan dengan pengesahan Articles of Agreement dari CGIF (Pasal Persetujuan Fasilitas Penjaminan Kredit dan Investasi) ("**Perpres 23 Tahun 2017**").

Untuk menanggung pembayaran secara penuh dan tepat waktu dari Perseroan, CGIF telah sanggup untuk memberikan penanggungan untuk kepentingan Wali Amanat sesuai dengan Perjanjian Penanggungan. CGIF sebagai penanggung tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Perjanjian Penanggungan diatur berdasarkan Hukum Inggris. Perjanjian Penanggungan tersebut merupakan kewajiban yang sah, berlaku, mengikat dan dapat dilaksanakan terhadap CGIF berdasarkan hukum Inggris, dan penandatanganan, penyampaian dan pelaksanaan tidak dan tidak akan bertentangan dari setiap ketentuan dari Hukum Inggris yang ada dan berlaku terhadap perusahaan-perusahaan secara umum.

#### 1. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PENANGGUNG

Penanggungan CGIF didukung oleh modal disetor sejumlah USD1.149.000.000 dari para kontributor pemerintah berdaulat dan ADB. Baik ADB maupun kontributor lainnya tidak bertanggung jawab atas kewajiban CGIF.

Susunan kepemilikan saham CGIF pada tanggal 31 Juli 2023 adalah sebagai berikut:

Pihak Kontributor CGIF	Modal Disetor (dalam Dollar US)	Persentase Kepemilikan Modal (%)
Republik Rakyat Tiongkok	342.800.000	29,84
Jepang	342.800.000	29,84
Asian Development Bank	180.000.000	15,67
Korea Selatan	171.400.000	14,92
Indonesia	21.600.000	1,88
Filipina	21.600.000	1,88
Singapura	21.600.000	1,88
Thailand	21.600.000	1,88
Malaysia	17.600.000	1,53
Brunei Darussalam	5.600.000	0,49
Vietnam	1.900.000	0,17
Kamboja	200.000	0,02
Laos	200.000	0,02
Myanmar	100.000	0,01
<b>Jumlah</b>	<b>1.149.000</b>	<b>100,00</b>

## 2. KEGIATAN USAHA

Tujuan CGIF adalah untuk mendorong pembangunan ekonomi, meningkatkan ketahanan pasar keuangan, dan mencegah gangguan terhadap tatanan keuangan internasional, dengan mengembangkan pasar obligasi mata uang lokal. Hal ini akan menghasilkan alokasi yang efisien dari dana negara Asia di dalam kawasan dengan memfasilitasi akses bagi entitas yang memiliki rating peringkat investasi ke pasar obligasi sekaligus mendorong penerbitan surat utang dengan waktu jatuh tempo yang lebih panjang disesuaikan dengan masa proyek investasi.

Untuk tujuan bagian ini, yang dimaksud dengan "Peringkat Investasi" adalah peringkat investasi minimum yang berlaku kepada Perseroan-Perseroan di negara ASEAN+3 oleh (i) lembaga pemeringkat efek lokal, atau (ii) pengganti lembaga pemeringkat efek sebagaimana yang ditetapkan oleh CGIF apabila tidak terdapat lembaga pemeringkat efek di negara tersebut.

Fungsi pengembangan CGIF berikut dilaksanakan berdasarkan ketentuan komersial di dalam negara-negara ASEAN+3:

1. Menjamin obligasi yang berdenominasi dalam mata uang lokal dan diterbitkan oleh entitas yang tergolong dalam Peringkat Investasi (dalam pasar obligasi lokal) dengan sedemikian rupa untuk mengurangi ketidaksesuaian mata uang dan waktu jatuh tempo;
2. Menjamin obligasi yang tidak berdenominasi mata uang lokal yang diterbitkan oleh entitas yang memiliki rating Peringkat Investasi (dalam pasar obligasi mata uang asing), sepanjang entitas yang bersangkutan secara alami atau secara keuangan telah terlindung nilai dalam mata uang tersebut berdasarkan bisnis utama mereka saat ini;
3. Melakukan investasi untuk mendukung pengembangan pasar obligasi; dengan ketentuan tidak ada investasi yang dilakukan sampai dengan Pertemuan Kontributor telah memutuskan bahwa CGIF berada dalam posisi untuk memulai jenis kegiatan tersebut; dan
4. Melakukan kegiatan lainnya dan menyediakan jasa lainnya yang sesuai dengan tujuannya (termasuk pengaturan peringkat kredit pengganti yang tepat untuk Brunei Darussalam dan negara-negara anggota ASEAN baru yaitu Kamboja, Republik Demokratik Rakyat Laos, Republik Persatuan Myanmar dan Vietnam).

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, CGIF bertindak sebagai Penanggung untuk sejumlah penerbitan surat utang korporasi di Kawasan ASEAN yang diantaranya sebagai berikut:

Tanggal Penerbitan	Nama Emiten	Negara Penerbitan	Nilai yang Diterbitkan <sup>1</sup>	% <i>Guarantee</i> Oleh CGIF	Peringkat Instrumen	Tenor
23-Jun-23	Apeiron Agrocommodities Pte Ltd.	Singapura	SGD50 juta	100%	AA (S&P)	5 tahun
19-Apr- 23	China Education Group Holdings Limited	Singapura	Offshore Renminbi (CNY) 500 juta	100%	AA (S&P)	3 tahun
27-Jan-23	SNC Former Public Company Limited	Thailand	THB1 miliar	100%	AAA (Tris Rating)	5 tahun
7-Apr-22	First Real Estate Investment Trust	Singapore	SGD100 juta	100%	AA (S&P)	5 tahun
22-Mar-22	China Education Group Holdings Limited	Singapore	Offshore Renminbi (CNY) 500 juta	100%	AA (S&P)	3 tahun
4-Mar-22	PT Polyrama Propindo	Indonesia	Rp 110.25 miliar**	100%	AAA (Pefindo)	3 tahun
4-Mar-22	PT Polyrama Propindo	Indonesia	Rp 110.25 miliar**	100%	AAA (Pefindo)	5 years
1-Dec-21	JWD InfoLogistics Public Company Limited	Thailand	THB 1.2 miliar	100%	AAA (Fitch)	9 tahun
11-Nov-21	Thaifoods Group Public Company Limited	Thailand	THB 1 miliar	100%	AAA (TRIS)	5 tahun
8-Sep-21	PT Polyrama Propindo	Indonesia	Rp 96.5 miliar	100%	AAA (Pefindo)	3 tahun
8-Sep-21	PT Polyrama Propindo	Indonesia	Rp 223 miliar	100%	AAA (Pefindo)	5 tahun



Tanggal Penerbitan	Nama Emiten	Negara Penerbitan	Nilai yang Diterbitkan <sup>1</sup>	% <i>Guarantee</i> Oleh CGIF	Peringkat Instrumen	Tenor
8-Sep-21	PT Polytama Propindo	Indonesia	Rp 104 miliar**	100%	AAA (Pefindo)	3 tahun
8-Sep-21	PT Polytama Propindo	Indonesia	Rp 56 miliar**	100%	AAA (Pefindo)	5 tahun
8-Sep-21	Hanwha Q Cells Malaysia Sdn. Bhd.	Malaysia	MYR 150 juta	100%	AAA (RAM)	3 tahun
25 - Agt - 21	Telcotech Ltd	Kamboja	KHR 80 miliar	100%	-	5 tahun
19 – Apr – 21	Hanwha Solutions Corporation	Republik Rakyat Tiongkok	CNH 1,0 miliar	100%	AA (S&P)	3 tahun
5 – Mar - 21	JWD InfoLogistics Public Company Limited	Thailand	THB1,9 miliar	100%	AAA (Fitch Thailand)	10 tahun
8-Jan-21	PT Ketrosden Triasmitra	Indonesia	Rp583 miliar	100%	AAA (Pefindo)	3 dan 5 tahun
24-Dec-20	GLP Pte. Ltd.	Jepang	JPY15,4 miliar	100%	AA (S&P)	9 tahun
23-Apr-20	PRASAC Microfinance Institution PLC	Kamboja	KHR127,2 miliar	100%	-	3 tahun
9-Apr-20	RMA Cambodia)	Kamboja	KHR80 miliar	100%	-	5 tahun
10-Jan-20	Energy Absolute	Thailand	THB 3,0 miliar	50% (partisipasi risiko dengan ADB)	A (Tris Rating)	7 tahun
8-Jan-20	Thaifoods Group Public Company Limited	Thailand	THB 2,0 miliar	100%	AAA (Tris Rating)	5 tahun
31-Dec-19	Vietnam Electrical Equipment Joint Stock Corporation	Vietnam	VND 1,15 triliun	100%	-	10 tahun
24-Dec-19	Hong Phong 1 Energy JSC	Vietnam	VND 2,15 triliun	100%	-	15 tahun
24-Dec-19	Hong Phong 1 Energy JSC	Vietnam	VND 400 miliar	100%	-	5 tahun
3-Dec-19	Nexus International School (Singapore) Pte Ltd	Singapura	SGD 150 juta	100%	AA (S&P)	12 tahun
25-Mar-19	CJ Logistics Asia Lte Ltd	Singapura	SGD 70 juta	100%	AA (S&P)	5 tahun
28-Jan-19	Refrigeration Electrical Engineering Corporation	Vietnam	VND 2,318 triliun	100%	Unrated	10 tahun
25-Jan-19	Yoma Strategic Holdings Limited	Thailand	THB 2,22 miliar	100%	AAA (Tris Rating)	5 tahun
17-Dec-18	Boonthavorn Ceramic 2000 Co., Ltd.	Thailand	THB 2,0 miliar	50%	AA+ (Tris Rating)	5 tahun
7-Dec-18	Siamgas and Petrochemicals Public Company Limited	Thailand	THB 2,0 miliar	70%	A (Tris Rating)	5 tahun
16-Nov-18	Aeon Credit Service	Filipina	PHP 900 juta	100%	-	3 tahun

Tanggal Penerbitan	Nama Emiten	Negara Penerbitan	Nilai yang Diterbitkan <sup>1</sup>	% <i>Guarantee</i> Oleh CGIF	Peringkat Instrumen	Tenor
	(Philippines) Inc.					
16-Nov-18	Aeon Credit Service (Philippines) Inc.	Filipina	PHP 100 juta	100%	-	5 tahun
5-Oct-18	Hoan My Medical Corporation	Vietnam	VND 930 miliar	100%	-	5 tahun
5-Oct-18	Hoan My Medical Corporation	Vietnam	VND 1,4 triliun	100%	-	7 tahun
10-Sep-18	The PAN Group Joint Stock Company	Vietnam	VND 1,135 triliun	100%	-	5 tahun
28-Feb-18	Siangas and Petrochemicals Public Company Limited	Thailand	THB 2,0 miliar	85%	A (Tris Rating)	5 tahun
10-Jan-18	ASA Philippines Foundation, Inc.	Filipina	PHP 500 juta	75%	-	5 tahun
17-Nov-17	Mobile World Investment Corporation	Vietnam	VND 1,135 triliun	100%	-	5 tahun
28-Jun-17	ASA Philippines Foundation, Inc.	Filipina	PHP 500 juta	75%	-	5 tahun
10-Feb-17	ASA Philippines Foundation, Inc.	Filipina	PHP 1,0 miliar	75%	-	5 tahun
18-Nov-16	KNM Group Berhad	Thailand	THB 2,78 miliar	100%	AAA (Tris Rating)	5 tahun
7-Jul-16	Fullerton Healthcare Corporation Limited	Singapura	SGD 50 juta	100%	AA (S&P)	7 tahun
7-Jul-16	Fullerton Healthcare Corporation Limited	Singapura	SGD 50 juta	100%	AA (S&P)	5 tahun
8-Mar-16	AP Renewables, Inc.	Filipina	PHP 10,7 miliar	Sebanyak-banyaknya PHP 4,7 miliar (Partisipasi risiko ADB)	-	10 tahun
18-Feb-16	Vingroup Joint Stock Company	Singapura	VND 1,95 triliun	100%	-	5 tahun
18-Feb-16	Vingroup Joint Stock Company	Singapura	VND 1,05 triliun	100%	-	10 tahun
7-Oct-15	IVL Singapore Pte. Ltd., a subsidiary of Indorama Ventures Public Company Limited	Singapura	SGD 195 juta	100%	AA (S&P)	10 tahun
5-Dec-14	Masan Consumer Holdings Company Limited	Vietnam	VND 2,1 triliun	100%	-	10 tahun
27-Nov-14	Protelindo Finance BV*	Singapura	SGD 180 juta	100%	AA (S&P)	10 tahun

Catatan:

1. Rp merujuk pada Rupiah Indonesia, VND merujuk pada Dong Vietnam, SGD merujuk pada Dollar Singapura, THB merujuk pada Baht Thailand, PHP merujuk pada Peso Filipina, KHR merujuk pada Riel Kamboja, JPY merujuk pada Yen Jepang, dan CNH merujuk pada Yuan Renminbi Tiongkok.
2. Perubahan penerbit obligasi dari Protelindo Finance B.V. menjadi PT Professional Telekomunikasi Indonesia efektif tanggal 3 Agustus 2016.
3. \*\*Penerbitan surat utang dalam bentuk instrumen syariah di Indonesia

### 3. KEGIATAN USAHA

CGIF memiliki struktur tata kelola yang terdiri atas pengawasan oleh: (i) Pertemuan Para Kontributor (Meeting of Contributors); (ii) Dewan Direksi (Board of Directors); and (iii) Komite Dewan Direksi (Pengendalian Internal dan Manajemen Risiko, Nominasi dan Remunerasi serta Audit). Pertemuan Para Kontributor adalah badan pengambil keputusan tertinggi di CGIF.

Dewan Direksi adalah badan pengambil keputusan tertinggi kedua CGIF dan bukan sebuah badan eksekutif. Dewan Direksi bertanggung jawab dan melaporkan kepada Pertemuan Para Kontributor tentang kegiatan dan kinerja dari manajemen dan CGIF.

Dewan Direksi CGIF terdiri atas delapan (8) anggota yang ditentukan oleh pihak Kontributor, termasuk Ketua Pejabat Eksekutif (Chief Executive Officer). Republik Rakyat Tiongkok dan Jepang masing-masing berhak untuk mencalonkan dua Direktur. Korea Selatan berhak menunjuk satu Direktur. ADB, dan negara-negara ASEAN yang mewakili Brunei Darussalam, Kamboja, Indonesia, Laos, Malaysia, Myanmar, Filipina, Singapura, Thailand dan Vietnam, masing-masing berhak mencalonkan satu Direktur.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, komposisi Dewan Direksi CGIF adalah sebagai berikut:

<b>Nama Anggota Direksi</b>	<b>Kontributor yang Diwakili</b>
Ms. Shuo Zhang	Republik Rakyat Tiongkok
Ms. Jiandi Ye	Republik Rakyat Tiongkok
Mr. Yasuaki Negishi ( <i>Chairman</i> )	Jepang
Mr. Kunihiko Nakanishi	Jepang
Mr. Sang Hun Kim	Korea Selatan
Mr. Shum Jin-Chyi Kevin	ASEAN: Brunei Darussalam, Kamboja, Indonesia, Laos, Malaysia, Myanmar, Filipina, Singapura, Thailand dan Vietnam
Mr. Craig Roberts	Asian Development Bank
Mr. Hongwei Wang	Manajemen CGIF

CGIF dipimpin oleh tim manajemen yang direkrut secara internasional dengan pengalaman dalam kegiatan perbankan untuk pengembangan, manajemen risiko, dan penilaian kredit melalui posisi senior di Export- Import Bank of China, Asian Development Bank, DB, Mitsubishi UFJ Financial Group, Bank of the Philippines Islands, Danajamin Nasional Berhad, Hong Leong Bank Berhad, Standard Chartered Bank, Citibank, Citigroup, Inc. dan Societe Generale.

Kewenangan pengambilan keputusan eksekutif CGIF, dan pengelolaan harian CGIF, dimandatkan dan diberikan kepada Ketua Pejabat Eksekutif. Ketua Pejabat Eksekutif direkomendasikan oleh Dewan Direksi dan disetujui oleh Pertemuan Para Kontributor. Ketua Pejabat Eksekutif adalah perwakilan yang sah dari CGIF. Ketua Pejabat Eksekutif memimpin tim manajemen yang saat ini terdiri atas *Deputy CEO/Chief Risk Officer, Chief Credit-risk Officer, Acting Vice President Operations, Chief Financial Officer, General Counsel & Board Secretary, Corporate Planner and Head of Budget, Planning, Personnel and Management Systems dan Internal Auditor.*

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, komposisi Pejabat Eksekutif CGIF adalah sebagai berikut:

<b>Nama</b>	<b>Jabatan</b>
Mr. Hongwei Wang	Ketua Pejabat Eksekutif/Chief Executive Officer
Mr. Mitsuhiro Yamawaki	Deputy Chief Executive Officer/ Chief Risk Officer
Mr. Aarne Dimanlig	Chief Credit-risk Officer
Mr. Gene Soon Park	General Counsel and Board Secretary
Mr. Hou Hock Lim	Corporate Planner and Head of Budget, Planning, Personnel and Management Systems (BPPMS)

<b>Nama</b>	<b>Jabatan</b>
Ms. Jackie Jeong-Ae Bang	Internal Auditor
Mr. Dong Woo Rhee	Chief Financial Officer
Mr. Anuj Awasthi	Vice President Operations

#### 4. PROFIL KREDIT

CGIF telah meraih peringkat idAAA oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) dan telah diperingkat oleh lembaga pemeringkat efek lainnya dalam skala domestik dan internasional. Pada tanggal 26 Juli 2022, Pefindo menetapkan peringkat kekuatan finansial “idAAA” kepada CGIF. Prospek dari peringkat CGIF adalah “stabil”.

<b>Lembaga Pemeringkat</b>	<b>Skala</b>	<b>Peringkat</b>	<b>Outlook</b>	<b>Periode Waktu</b>
Standard & Poor's	Global Jangka Panjang/Jangka Pendek	AA/A-1+	Stable	28-Feb-23
RAM Ratings	Global/ASEAN/Nasional	gAAA/seaAAA/AAA	Stable	13-Des-22
TRIS Ratings	Nasional	AAA	Stable	28-Nov-22
Fitch Ratings Indonesia	Nasional	AAA	Stable	17-Jan-23
Pefindo Credit Rating Agency	Nasional	idAAA	Stable	7 Aug-23

Perusahaan pemberi penjaminan dengan peringkat idAAA memiliki karakteristik keamanan keuangan yang superior relatif terhadap perusahaan lainnya di Indonesia. idAAA adalah peringkat tertinggi atas kekuatan keuangan perusahaan pemberi penjaminan yang diberikan oleh Pefindo.

Peringkat mencerminkan dukungan yang kuat dari pemegang saham CGIF, mandat yang penting dalam mengembangkan pasar obligasi regional, profil permodalan yang superior, likuiditas dan fleksibilitas keuangan yang superior, dan kriteria underwriting yang konservatif. Peringkat dibatasi oleh performa operasional yang moderat.

Peringkat dapat diturunkan jika terdapat bukti CGIF kehilangan atau mendapatkan penurunan yang signifikan atas mandat yang diterima dalam pengembangan pasar obligasi. Penurunan dukungan yang materiil dari pemegang saham juga dapat memberikan tekanan pada peringkat perusahaan. Peringkat juga dapat diturunkan jika terjadi pemburukan yang signifikan pada performa keuangan, yang dapat mempengaruhi keinginan pemegang saham untuk tidak memberikan suntikan modal. Namun, Pefindo menganggap skenario ini sangat kecil kemungkinan terjadi di masa yang akan datang.

#### 5. PERIZINAN

Di dalam menjalankan kegiatan usahanya, CGIF memiliki izin berdasarkan akta pendiriannya. Secara khusus, di dalam konteks Indonesia, kegiatan pemberian penanggungan yang dilakukan oleh CGIF adalah berdasarkan Perpres 23 Tahun 2017.

#### 6. TUGAS POKOK PENANGGUNG

Dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Penanggungan, CGIF bertanggung jawab untuk membayar suatu Jumlah Yang Dijamin kepada Pemegang Obligasi sebagai pihak yang dijamin berdasarkan permintaan pembayaran dari Wali Amanat.

#### 7. PENUNJUKAN, PENGGANTIAN DAN BERKAKHIRNYA TUGAS PENANGGUNG

Penunjukan CGIF sebagai penanggung dibuat berdasarkan Perjanjian Penanggungan.

Penanggungan berlaku sejak tanggal distribusi obligasi kepada Pemegang Obligasi.

## Berakhirnya tugas Penanggung

Penanggungan akan selesai pada mana yang lebih awal dari: (i) tanggal di mana seluruh Jumlah Yang Dijamin telah dibayar, dilunasi atau dibayar lebih awal secara penuh, atau kewajiban pembayaran Perseroan sehubungan dengan seluruh Jumlah Yang Dijamin telah dilepaskan atau dibebaskan berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi atau pengaturan lainnya antara Perseroan dan Pemegang Obligasi; (ii) tanggal pelunasan pokok, penetapan atau pembatalan Obligasi; (iii) terjadinya Peristiwa Gagal Bayar, penutupan hari kerja pada hari terakhir Periode Klaim; (iv) tanggal saat Pihak Yang Dijamin melakukan Langkah Percepatan selain sehubungan dengan Peristiwa Gagal Bayar CGIF; (v) tanggal saat Obligasi menjadi harus dibayarkan berdasarkan Syarat dan Ketentuan Obligasi karena alasan percepatan yang diakibatkan oleh Perseroan sesuai dengan Syarat dan Ketentuan Obligasi; dan (vi) tanggal efektif dari salah satu pengakhiran Perjanjian Penanggungan.

Pembayaran oleh CGIF atas Jumlah Yang Dijamin setelah permintaan pembayaran dari Wali Amanat, sepanjang telah dibayarkan, akan mengakhiri kewajiban pembayaran CGIF berdasarkan Perjanjian Penanggungan kepada Pemegang Obligasi.

## Penggantian atau pengalihan

CGIF tidak dapat melakukan pengalihan kewajibannya kepada pihak lainnya, namun CGIF dapat melakukan pengalihan hak-haknya di dalam Perjanjian Penanggungan kepada pihak lainnya berdasarkan syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian Penanggungan.

## 8. LITIGASI

Tidak ada litigasi yang sedang berlangsung atau tertunda terhadap atau yang diajukan CGIF.

## 9. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PENANGGUNG

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting CGIF yang angka-angkanya diambil dari dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan CGIF pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah diaudit oleh Deloitte & Touche LLD (Singapore) dengan penyajian sesuai International Financial Reporting Standards (IFRS).

Laporan Keuangan Independen yang telah diaudit dan Laporan-Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dari CGIF tersedia di dalam website: <http://www.cgif-abmi.org/investors/financial-statements>

### Laporan Posisi Keuangan

(Dalam ribuan Dollar US)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>ASET</b>		
Kas	9.342	9.154
Investasi	1.182.301	1.214.772
Pendapatan bunga masih harus diterima	8.236	6.900
Piutang pendapatan jaminan, bersih	57.248	63.568
Piutang Jaminan, bersih	45.335	73.079
Piutang Reasuransi, bersih	-	2.576
Aset Hak Guna – Sewa Aset, bersih	177	343
Perabotan, Perlengkapan dan Peralatan	135	140
Aset tidak berwujud, bersih	82	69
Aset lain-lain	2.145	2.164
<b>Jumlah Aset</b>	<b>1.305.001</b>	<b>1.372.765</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
Liabilitas jaminan	66,435	76,200
Pendapatan diterima dimuka – Jaminan	1.041	936
Liabilitas Sewa	150	325
Beban yang Belum dibayar	12.999	1.821
Liabilitas lain-lain	1.144	1.121
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>81.769</b>	<b>80.403</b>
<b>Ekuitas</b>		
Modal saham		

(Dalam ribuan Dollar US)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Modal Disetor	1.148.899	1.137.000
Laba Ditahan	13.834	29.791
Cadangan	139.249	109.458
Akumulasi penghasilan komprehensif lain: Cadangan revaluasi investasi	78.750	16.113
<b>Total Modal</b>	<b>1.223.233</b>	<b>1.292.362</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>1.305.001</b>	<b>1.372.765</b>

#### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam ribuan Dollar US)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>PENDAPATAN</b>		
Pendapatan Jaminan	20.034	19.420
Pendapatan Bunga	28.458	27.276
Realisasi Profit (Rugi) dari Efek	(19)	810
Pendapatan Reasuransi	1.577	2.759
Pendapatan Lain-Lain	1.050	850
<b>Pendapatan Kotor</b>	<b>51.100</b>	<b>51.115</b>
<b>BEBAN</b>		
Beban Administrasi dan Operasional	10.716	9.905
Beban Reasuransi	7.730	7.138
Beban Finansial	103	114
Penurunan Nilai	16.244	831
Beban lain-lain	1.144	1.121
<b>Total Beban</b>	<b>35.937</b>	<b>19.109</b>
<b>Pendapatan Operasional Bersih</b>	<b>15.163</b>	<b>32.006</b>
Kerugian Valuta Asing	(1.329)	(2.215)
Laba Bersih	<b>13.834</b>	<b>29.791</b>
Penghasilan Komprehensif Lain		
Kerugian Investasi yang belum direalisasikan yang diukut dengan FVTOCI	(94.863)	(36.740)
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>(81.029)</b>	<b>(6.949)</b>

#### Ringkasan Laporan Arus Kas

(dalam ribuan Dollar US)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	27.577	(74.015)
Arus kas bersih dari aktivitas investasi	(39.085)	45.121
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan	11.737	34.645
Efek perubahan nilai kurs pada kas	(41)	(57)
Pergerakan bersih kas	188	5.694
Kas Awal Tahun	9.154	3.460
Kas Akhir Tahun	9.342	9.154

Alamat penanggung adalah sebagai berikut:

**Credit Guarantee and Investment Facility**  
**A Trust Fund of Asian Development Bank**  
Asian Development Bank Building  
6 ADB Avenue, Mandaluyong City 1550 Metro Manila  
Tel. +63 2 8683 1340  
Fax. +63 2 8683 1377  
Website: <http://www.cgif-abmi.org/>

## XIV. TATA CARA PEMESANAN OBLIGASI

### 1. Pemesanan yang Berhak

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

### 2. Pemesanan Pembelian Obligasi

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

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

### 3. Jumlah Minimum Pemesanan Obligasi

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

### 4. Masa Penawaran Umum

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

### 5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi

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

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

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

Penjamin Emisi Obligasi dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian obligasi apabila FPPO tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian obligasi termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian obligasinya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

## 6. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Obligasi

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

## 7. Penjatahan Obligasi

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

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

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

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

Manajer Penjatahan, dalam hal ini adalah PT Mandiri Sekuritas, wajib menunjuk Akuntan yang terdaftar di OJK untuk melakukan audit Penjatahan dan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada peraturan No.VIII.G.12 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek Atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No.IX.A.7; paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa penawaran Umum.

## 8. Pembayaran Pemesanan Pembelian Obligasi

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

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

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

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

## 9. Distribusi Obligasi Secara Elektronik

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

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



## 10. Pendaftaran Obligasi pada Penitipan Kolektif

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

- a. Perseroan tidak menerbitkan Obligasi dalam bentuk sertifikat kecuali Sertifikat Jumbo yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya Obligasi hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek selambat-lambatnya tanggal 8 Desember 2023
- b. KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan Obligasi dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek.
- c. Pengalihan kepemilikan atas Obligasi dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening.
- d. Pemegang Obligasi yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang Obligasi yang berhak atas pembayaran Bunga Obligasi, pelunasan Pokok Obligasi, memberikan suara dalam RUPO serta hak-hak lainnya yang melekat pada Obligasi.
- e. Pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan jumlah Pokok Obligasi akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran Bunga Obligasi maupun pelunasan Pokok Obligasi yang ditetapkan Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi. Perseroan melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan Pokok Obligasi berdasarkan data kepemilikan Obligasi yang disampaikan oleh KSEI kepada Perseroan.
- f. Hak untuk menghadiri RUPO dilaksanakan oleh Pemegang Obligasi dengan menyerahkan KTUR asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat. Yang dapat menghadiri RUPO adalah Pemegang Obligasi di Rekening Efek pada hari ketiga sebelum pelaksanaan RUPO (R-3). Terhitung sejak R-3 sampai dengan berakhirnya RUPO, seluruh Obligasi di Rekening Efek di KSEI akan dibekukan sehingga tidak dapat dilakukan pemindahbukuan antar Rekening Efek. Transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada R-3 sampai dengan tanggal pelaksanaan RUPO akan diselesaikan oleh KSEI mulai hari pertama setelah berakhirnya RUPO.
- g. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan Obligasi wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

## 11. Penundaan atau Pembatalan Penawaran Umum

- a. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
  - (i) Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
  - (ii) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - (iii) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir sebagaimana ditentukan dalam Peraturan No.IX.A.2.
- b. Dalam hal Penawaran Umum ditunda karena alasan sebagaimana dimaksud dalam poin (i) di atas, maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) Hari Kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.

- c. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- (i) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - (ii) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin (ii) di atas;
  - (iii) Dalam hal uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Perseroan maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut, sedangkan bilamana telah diterima oleh Penjamin Emisi Efek atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek maka Penjamin Emisi Efek atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib mengembalikan uang pemesanan tersebut kepada para pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut;
  - (iv) Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Penjamin Emisi Efek atau Perseroan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar denda 1% (satu persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun kepada pemegang Obligasi untuk tiap hari keterlambatan dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda), dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Apabila uang pengembalian pemesanan pembelian Obligasi telah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja sesudah Tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

- d. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- (i) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  - (ii) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  - (iii) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  - (iv) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (iii) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

## 12. Pengembalian Uang Pemesanan

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

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

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

- b. Apabila uang pemesanan telah diterima oleh Perseroan maka tanggung jawab pengembalian pembayarannya melalui KSEI, dengan ketentuan Perseroan telah menerima dana hasil emisi. Dengan demikian Perseroan membebaskan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek dari segala tanggung jawabnya.
- c. Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek atau Perseroan wajib membayar kepada para pemesan Denda untuk tiap hari keterlambatan sebesar 1% (satu perseratus) di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun kepada pemegang Obligasi untuk tiap hari keterlambatan dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda), dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Pembayaran Denda para pemesan dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui *instrument* pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan.
- d. Apabila uang pengembalian pemesanan obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Penjatahan atau sejak pengumuman pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau Denda kepada para pemesan Obligasi.

### 13. Lain-lain

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

## **XV. AGEN PEMBAYARAN**

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

Alamat Agen Pembayaran adalah sebagai berikut:

**PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA**

Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I, Lantai 5

Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53

Jakarta 12190

Telepon : (021) 5299 1099

Faksimili : (021) 5299 1199

Website : [www.ksei.co.id](http://www.ksei.co.id)

E-mail : [helpdesk@ksei.co.id](mailto:helpdesk@ksei.co.id)

## **XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI**

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

### **PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI DAN PENJAMIN EMISI OBLIGASI**

#### **PT CIMB Niaga Sekuritas**

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

#### **PT Mandiri Sekuritas**

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

Halaman ini sengaja dikosongkan

## **XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

Berikut ini adalah salinan pendapat dari segi hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Obligasi melalui Prospektus ini, yang telah disusun oleh Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners.

Halaman ini sengaja dikosongkan



Ref.: AYMP/101-640/23/XI/1276

Jakarta, 29 November 2023

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk**

Jalan Pengantin Ali No. 88  
Ciracas, Jakarta Timur

**U.p.: Direksi**

**PENDAPAT DARI SEGI HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA  
PENAWARAN UMUM OBLIGASI III ADHI COMMUTER PROPERTI TAHUN 2023**

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari kantor hukum ARMAND YAPSUNTO MUHARAMSYAH & PARTNERS (selanjutnya disebut sebagai "**AYMP**"), berkantor di Generali Tower Lantai Penthouse, Gran Rubina Business Park pada Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. H.R. Rasuna Said, Jakarta 12940, dalam hal ini diwakili oleh M. Arie Armand, S.H., LL.M., yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-219/PJ.-1/PM.02/2023, tanggal 4 Agustus 2023 dan merupakan anggota Konsultan Hukum Pasar Modal dengan nomor anggota 200717, selaku konsultan hukum yang bebas dan mandiri dan telah ditunjuk oleh **PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**") berdasarkan Surat Penunjukan No. 114-1/222/VII/2023 tanggal 6 Juli 2023, untuk melakukan uji tuntas dan mempersiapkan laporan uji tuntas dari segi hukum serta memberikan pendapat dari segi hukum ini (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Hukum**") atas Perseroan dan PT Mega Graha Citra Perkasa (selanjutnya disebut sebagai "**Perusahaan Anak**") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum obligasi dengan jumlah pokok sebesar Rp499.900.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) yang ditanggung oleh Credit Guarantee & Investment Facility (selanjutnya disebut sebagai "**CGIF**") suatu lembaga dana perwalian (*trust fund*) dari Asian Development Bank ("**Obligasi**") dengan tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal ("**Penawaran Umum Obligasi III 2023**" atau "**Penawaran Umum Obligasi III**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi III 2023, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan obligasi kepada masyarakat dengan nama "**Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023**" dengan jumlah pokok sebesar Rp499.900.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), yang terdiri dari 2 (dua) seri yang dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*), yaitu:

- a. Obligasi Seri A: Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp15.700.000.000,00 (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan
- b. Obligasi Seri B: Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp484.200.000.000,00 (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun yang berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

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

Obligasi diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan oleh Perseroan untuk didaftarkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("**KSEI**") sebagai bukti utang untuk kepentingan pemegang Obligasi melalui pemegang rekening dan akan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia ("**BEI**").

Berdasarkan hasil pemeringkatan Obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) sesuai dengan suratnya No. RC-769/PEF-DIR/IX/2023, tanggal 4 September 2023, Obligasi telah memperoleh peringkat  $idAAA_{(cg)}$  (*Triple A; Corporate Guarantee*).

Penawaran Umum Obligasi III 2023 dijamin oleh PT Mandiri Sekuritas dan PT CIMB Niaga Sekuritas selaku penjamin pelaksana emisi obligasi dan penjamin emisi obligasi ("**Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi**") yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 34, tanggal 6 September 2023 sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 218, tanggal 27 November 2023, seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi ("**Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi**"). Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) untuk menawarkan dan menjual Obligasi kepada masyarakat pada pasar perdana dan wajib membeli sisa Obligasi yang tidak habis terjual kepada masyarakat dan yang tidak dibeli/dibayar oleh masyarakat dengan harga penawaran pada tanggal penutupan masa penawaran umum sesuai

dengan bagian penjaminan dari masing-masing Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi sebagaimana ditentukan di dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023, Perseroan juga telah menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebagai wali amanat ("**Wali Amanat**") dan sehubungan dengan hal tersebut telah menandatangani Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 31, tanggal 6 September 2023 sebagaimana terakhir kali diubah melalui Akta Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 217, tanggal 27 November 2023, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., antara Perseroan dengan Wali Amanat ("**Perjanjian Perwaliamanatan**").

Selain Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Perjanjian Perwaliamanatan, sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023, Perseroan telah menandatangani:

- a. Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 33, tanggal 6 September 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., antara Perseroan dengan KSEI;
- b. Akta Pengakuan Utang Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 32, tanggal 6 September 2023, sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali melalui Akta Adendum I dan Pernyataan Kembali Pengakuan Utang Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 216, tanggal 27 November 2023, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., oleh Perseroan; dan
- c. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Utang di KSEI yang dibuat di bawah tangan No. SP-089/OBL/KSEI/0823 tanggal 6 September 2023, antara Perseroan dengan KSEI.

(Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Perjanjian Perwaliamanatan, dan seluruh perjanjian yang dimaksud dalam huruf (a) sampai (c) di atas selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian-Perjanjian Obligasi III**").

Sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Obligasi III, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Direksi Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 112-3/10/SKD/IX/2023 tanggal 5 September 2023, perihal Persetujuan Pelaksanaan Penerbitan Obligasi III, yang memberikan persetujuan atas rencana Perseroan untuk melakukan penerbitan Obligasi dengan nilai sebanyak-banyaknya sebesar Rp499.900.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah).

Perseroan bermaksud untuk menggunakan seluruh dana dari hasil Penawaran Umum Obligasi III, setelah dikurangi dengan seluruh komisi-komisi, biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi III yang tujuan penggunaannya adalah sebagai berikut:

- a. Rp229.923.200.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran seluruh pokok pinjaman Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Nama Bank	:	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (" <b>BTN</b> ")
Hubungan afiliasi dengan Perseroan	:	Terafiliasi melalui kepemilikan saham Negara Republik Indonesia baik secara langsung maupun tidak langsung
Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	<i>Corporate Loan</i> – Akta Perjanjian Kredit Perseroan No. 73, tanggal 24 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I (Pertama) Perjanjian Kredit No. 148, tanggal 23 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan.
Bentuk Fasilitas	:	<i>Corporate Loan</i> – Kredit Modal Kerja
Jumlah Fasilitas	:	Rp350.000.000.000,00 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah).
Tingkat Suku Bunga	:	9,00% p.a.
Jatuh Tempo	:	36 (tiga puluh enam) bulan atau sampai dengan 24 Mei 2026
Penggunaan Dana Pinjaman	:	Modal Kerja untuk memenuhi kebutuhan Perseroan sesuai dengan <i>cashflow</i> Perseroan dan untuk pembayaran Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 yang telah jatuh tempo pada 25 Mei 2022 sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).
Saldo Utang Pada Tanggal 27 November 2023	:	Rp229.923.200.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah).
Rencana Pelunasan	:	Rp229.923.200.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah).
Saldo Utang Setelah Pembayaran	:	Rp0,00 (nol Rupiah)
Sumber Dana Pembayaran Bunga	:	Kas Internal Perseroan

- b. Sisanya akan digunakan Perseroan untuk pengembangan kawasan di LRT City Tebet dan LRT City Cibubur yang sedang dikembangkan Perseroan dengan keterangan sebagai berikut:

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

(selanjutnya disebut sebagai "**Rencana Penggunaan Dana**").

Rencana Penggunaan Dana untuk huruf (a) di atas telah diberitahukan kepada BTN pada tanggal 5 September 2023 berdasarkan Surat Perseroan No. 112-2/87/ADCP-DIR/IX/2023 tanggal 4 September 2023.

Pendapat mengenai keabsahan mengenai Rencana Penggunaan Dana kami rincikan dalam Bagian A angka 13 Pendapat Hukum ini.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, Penawaran Umum Obligasi III baru dapat dilaksanakan setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran (sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana terakhir diubah melalui Undang-undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan

- "**UUPM**") yang diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**"). Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan keterangan Direksi Perseroan kepada kami, Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK berdasarkan Surat No. 339/ADCP-IX/2023 tanggal 8 September 2023.

Pendapat Hukum ini dapat diubah, ditambah, berdasarkan dokumen-dokumen tambahan dari Perseroan dan keterangan-keterangan Perseroan yang kami peroleh, setelah tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini sampai dengan disampaikannya Pernyataan Pendaftaran kepada dan dinyatakan efektifnya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK.

Pendapat hukum ini menggantikan pendapat hukum kami dengan nomor Ref.: AYMP/101-640/23/XI/1264, tanggal 27 November 2023, yang telah disampaikan sebelumnya kepada OJK pada tanggal 27 November 2023.

### **DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT HUKUM**

1. Pendapat Hukum ini didasarkan dari hasil uji tuntas dari segi hukum yang telah kami lakukan terhadap Perseroan serta Perusahaan Anak sebagaimana dimuat dalam lampiran dari surat kami No. Ref.: AYMP/101-640/23/XI/1263, tanggal 27 November 2023 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Uji Tuntas**") yang telah kami sampaikan kepada Perseroan;
2. Kecuali dinyatakan lain secara tegas dalam Pendapat Hukum ini, maka Pendapat Hukum ini diberikan atas riwayat dan keadaan Perseroan dan Perusahaan Anak sejak tanggal efektifnya aksi korporasi terakhir dari Perseroan, yaitu penawaran umum Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 pada tanggal 17 Mei 2022 sampai dengan tanggal 27 November 2023, kecuali secara tegas dinyatakan lain dalam Pendapat Hukum ini (selanjutnya disebut sebagai "**Periode Pemeriksaan**");
3. Pendapat Hukum ini memuat atau mengungkapkan aspek-aspek hukum Perseroan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk jo. Pasal 32 Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas dalam Rangka Penawaran Umum Bersifat Utang, yakni:
  - a. keabsahan pendirian Perseroan dan Perusahaan Anak, akta pendirian dan anggaran dasar terakhir, struktur permodalan dan kepemilikan saham untuk periode 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK;
  - b. keabsahan perjanjian dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023 dan perjanjian penting lainnya;



- c. izin dan persetujuan pokok yang diperlukan dalam pelaksanaan kegiatan usaha atau kegiatan usaha yang direncanakan Perseroan dan Perusahaan Anak;
  - d. status kepemilikan, pembebanan, asuransi, dan sengketa atas aset Perseroan dan Perusahaan Anak yang nilainya material;
  - e. perkara yang penting dan relevan, tuntutan perdata atau pidana, serta tindakan hukum lainnya menyangkut Perseroan dan Perusahaan Anak, beserta masing-masing anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris Perseroan dan Perusahaan Anak; dan
  - f. aspek hukum material lainnya sehubungan dengan Perseroan, Perusahaan Anak dan Penawaran Umum Obligasi III 2023;
4. Pendapat Hukum ini diberikan dalam kerangka hukum negara Republik Indonesia yang berlaku pada tanggal ditandatanganinya Pendapat Hukum ini dan tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain;
  5. Dalam memberikan Pendapat Hukum ini kami telah meneliti dan memeriksa:
    - a. ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terutama yang menyangkut penawaran umum efek bersifat utang melalui BEI; dan
    - b. dokumen-dokumen Perseroan dan Perusahaan Anak, dalam bentuk salinan sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas.
  6. Pendapat Hukum ini diberikan sesuai dengan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("**HKHPM**") sebagaimana termaktub dalam Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021, tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal;
  7. Pendapat Hukum ini hanya menyangkut pendapat dari aspek yuridis dan tidak mencakup aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial dari suatu transaksi di mana Perseroan dan Perusahaan Anak menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang terkait;
  8. Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat bahwa selama Periode Pemeriksaan, kami tidak menerima informasi, konfirmasi dan/atau penjelasan bahwa Perseroan menerima keberatan dan/atau penolakan termasuk dari pemerintah Republik Indonesia atas rencana Penawaran Umum Obligasi III 2023;
  9. Kami tidak melakukan penyelidikan atau peninjauan langsung ke lapangan atas suatu fakta-fakta penting apa pun atau keadaan-keadaan yang dirujuk dalam Pendapat Hukum ini;

10. Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat dan berdasarkan pada asumsi-asumsi serta kualifikasi-kualifikasi sebagaimana kami uraikan di akhir Pendapat Hukum ini; dan
11. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat kesepakatan-kesepakatan lain (baik lisan maupun tertulis) di antara para pihak dalam dokumen-dokumen yang AYMP periksa, yang dapat mengubah, menambah, mengakhiri, membatalkan, mencabut, mengalihkan dan/atau menggantikan sebagian atau seluruh hal-hal yang diatur dalam dokumen-dokumen yang kami periksa, kecuali dinyatakan dalam Laporan Uji Tuntas.

## **PENDAPAT HUKUM**

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan, Perusahaan Anak, dan pihak ketiga kepada kami serta merujuk pada Laporan Uji Tuntas, berdasarkan dasar, ruang lingkup, asumsi-asumsi dan kualifikasi sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Hukum ini, maka kami memberikan pendapat hukum sebagai berikut:

### **A. PERSEROAN**

1. **Pendirian Perseroan.** Perseroan didirikan secara sah 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 telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0048601.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 6 April 2018 dan Akta Pendirian Perseroan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia ("**TBNRI**") No. 17593 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 79 tanggal 2 Oktober 2018. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 92, tanggal 19 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., 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 ("**Akta No. 92/2021**"), nama Perseroan berubah dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk.

Perseroan telah didirikan secara sah serta merupakan suatu badan usaha yang berdiri sendiri yang dapat menggugat atau digugat serta memiliki kewenangan untuk memiliki harta kekayaan dan menjalankan usahanya sesuai dengan ketentuan anggaran dasarnya dan ketentuan peraturan perundang-undangan



yang berlaku di Indonesia, khususnya peraturan di bidang perseroan terbatas dan pasar modal.

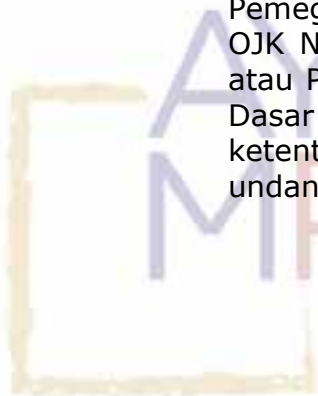
Selanjutnya, sehubungan dengan penyetoran modal pada saat pendirian, terdapat keterlambatan penyetoran dari pendiri sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2016 tentang Perubahan Modal Dasar Perseroan Terbatas ("**PP No. 29/2016**"), yang pada pokoknya mewajibkan bahwa bukti penyetoran modal dasar yang sah wajib disampaikan secara elektronik kepada Menkumham dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian. Namun demikian, PP No. 29/2016 ini tidak mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran tersebut.

Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan No. 112-2/206/ADCP-DIR/XI/2023, tanggal 6 November 2023, Perseroan berkomitmen untuk menyelenggarakan rapat umum pemegang saham untuk melakukan ratifikasi terhadap Akta Pendirian dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan setelah pernyataan pendaftaran Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 menjadi efektif.

2. **Anggaran dasar.** Anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan termaktub dalam Akta No. 92/2021 sebagaimana diubah terakhir kali berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 216, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-00798505, tanggal 19 Juni 2023, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0114250.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 19 Juni 2023 ("**Akta No. 216/2023**")

(anggaran dasar Perseroan lengkap terakhir yang tercantum di dalam Akta No. 216/2023 selanjutnya disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan ketentuan (i) UUPT (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), (ii) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, (iii) Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, (iv) Peraturan OJK Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, dan (v) Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**"), serta perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam Periode Pemeriksaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan di dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



3. **Maksud dan tujuan.** Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama 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.



- (6) Berusaha di bidang Real Estat atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (68200)  
mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- (7) Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*) (52215)  
mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti Gedung parkir Gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
- (8) Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85459)  
mencakup pendidikan bimbingan belajar dan konseling yang dilakukan oleh pihak swasta. Kegiatan pendidikan atau kursus yang termasuk dalam kelompok ini adalah bimbingan belajar, bimbingan Kesehatan, bimbingan organisasi, etika dan pergaulan, pendidikan konsultan bisnis, konsultan pajak, konsultan psikologi dan pengembangan SDM, megabrain, superbrain, powerbrain, mental aritmatika, pembimbing kelompok bermain, pembimbing prasekolah, pembinaan keluarga, pendidikan anak dan lansia, pengembangan kepribadian, pengembangan metode belajar, pengembangan SDM, peningkatan kreativitas anak, peningkatan potensi pendidik, PCTK, sempoa, tutor prasekolah.

b. kegiatan usaha penunjang:

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 seperti:

- (1) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122)  
mencakup pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data (*database*) besar dari alamat dan isi internet dalam format yang mudah dicari, pengoperasian situs web yang bertindak sebagai portal ke internet, seperti situs media yang menyediakan isi yang diperbarui secara berkala, baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan tujuan komersial; pengoperasian platform digital dan/atau situs portal web yang melakukan transaksi elektronik berupa kegiatan usaha fasilitas dan/atau mediasi pemindahan kepemilikan barang dan/atau jasa dan/atau layanan lainnya melalui internet dan/atau perangkat elektronik dan/atau cara sistem elektronik lainnya yang dilakukan dengan tujuan komersial (*profit*) yang mencakup aktivitas baik salah satu, Sebagian ataupun keseluruhan transaksi elektronik, yaitu pemesanan, pembayaran,



ATELIER OF LAW

[www.aymp.law](http://www.aymp.law)

pengiriman atas kegiatan tersebut. Termasuk dalam kelompok ini adalah situs/portal web dan/atau platform digital yang bertujuan komersial (profit) merupakan aplikasi yang digunakan untuk fasilitasi dan/atau mediasi layanan-layanan transaksi elektronik seperti pengumpul pedagang (marketplace), digital advertising, dan on demand online services. Kelompok ini tidak mencakup *financial technology* (fintech). *Fintech Peer to Peer (P2P) Lending* (6495) dan Fintech jasa pembayaran (6641).

- (2) Jasa Penyelenggaraan Event Khusus (Special Event) (82302) mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan event khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun event khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan event khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, event olahraga, event music, event budaya, event personal dan acara sejenisnya.

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. Selanjutnya, berdasarkan hasil pemeriksaan yang kami lakukan terhadap perizinan dan perjanjian material yang dimiliki oleh Perseroan serta didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan No. 112-2/228/ADCP-DIR/XI/2023, tanggal 27 November 2023 (“**Surat Pernyataan Perseroan**”) kegiatan usaha utama faktual yang dijalankan oleh Perseroan adalah sebagai berikut: (i) berusaha Di Bidang Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111), yang merupakan kegiatan usaha dengan tingkat risiko menengah rendah, dan (ii) berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110), yang merupakan kegiatan usaha dengan tingkat risiko tinggi.

Lebih lanjut, seluruh kegiatan usaha utama Perseroan telah didaftarkan dalam sistem *Online Single Submission* (“**OSS**”) sebagaimana ternyata di dalam Nomor Induk Berusaha (“**NIB**”) Perseroan.

4. **Struktur Permodalan.** Berdasarkan Akta No. 216/2023, struktur permodalan terakhir Perseroan adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000
Modal Ditempatkan	22.222.222.200	2.222.222.220.000
Modal Disetor	22.222.222.200	2.222.222.220.000
Saham dalam Portepel	57.777.777.800	5.777.777.780.000
Nilai nominal setiap saham		100

Struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-00798505, tanggal 19 Juni 2023.

Perubahan struktur permodalan Perseroan selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran telah dibuat dan berlaku secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dibuat secara berkesinambungan.

5. **Susunan Pemegang Saham.** Susunan pemegang saham terakhir Perseroan berdasarkan Laporan Kepemilikan Efek yang Mencapai 5% atau lebih dari Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh dari Perseroan per tanggal 31 Oktober 2023 yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan pada tanggal 3 November 2023 adalah sebagai berikut:

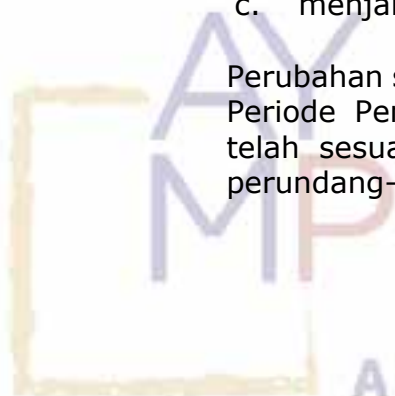
Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	90,00
Masyarakat	2.222.322.200	222.232.220.000	10,00
<b>Total</b>	<b>22.222.222.200</b>	<b>2.222.222.220.000</b>	<b>100,00</b>

Direksi Perseroan telah memenuhi kewajibannya untuk membuat Daftar Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh Biro Administrasi efek yang ditunjuk Perseroan, yaitu PT Datindo Entrycom.

Saham-saham dalam Perseroan adalah saham biasa yang memberikan hak yang sama kepada para pemegangnya. Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang - "**UUCK**" ("**UUPT**"), hak-hak dari pemegang atas saham biasa adalah sebagai berikut:

- a. menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**");
- b. menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi;
- c. menjalankan hak lainnya berdasarkan UUPT.

Perubahan susunan pemegang saham dan pengalihan saham Perseroan dalam Periode Pemeriksaan telah dilakukan dengan sah, berkesinambungan dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Pemegang saham pengendali dari Perseroan adalah ADHI. Berdasarkan pemeriksaan kami, Perseroan merupakan anak usaha dari ADHI 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, sebagaimana terakhir telah diperbarui oleh Perseroan yang dibuktikan dengan Salinan Informasi Penyampaian Data tanggal 27 September 2023, 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 BUMN) 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 akan 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.

6. **Susunan Direksi dan Dewan Komisaris.** Berdasarkan 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 Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 10, tanggal 5 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., 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 (a) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0240548, tanggal 9 Juni 2020 dan (b) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-02405556, tanggal 9 Juni 2020; (ii) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08, tanggal 1 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn, 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**"); (iii) Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 197, tanggal 25 November 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., 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**"); (iv) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 14, tanggal 2 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0137091, tanggal 29 Desember 2022 ("**Akta No. 14/2022**"); dan (v) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 217, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0129163, tanggal 19 Juni 2023 ("**Akta No. 217/2023**"), susunan anggota Direksi adalah sebagai berikut:

Direksi

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

Berdasarkan Akta Pendirian jis. (A) Akta No. 6/2018; (B) Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0396651, tanggal 9 Oktober 2020; (C) Akta Keputusan Pemegang Saham Perseroan No. 10, tanggal 4 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., 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**"); (D) Akta No. 08/2021; (E) Akta No. 197/2021; (F) Akta No. 14/2022, dan (G) Akta No. 217/2023:

Dewan Komisaris

Plt. Komisaris Utama : Herry Ardianto  
Komisaris : Anak Agung Gede Agung Dharmawan  
Komisaris : Tjatur Waskito Putro, S.H.  
Komisaris Independen : Ir. H. Amrozi Hamidi  
Komisaris Independen : Muhammad Isnaini

Saat ini susunan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam POJK No. 33/2014, di mana jumlah Komisaris Independen yang diangkat berdasarkan Akta No. 10/2021, adalah sejumlah 2 (dua) orang dan telah memenuhi ketentuan jumlah komisaris independen minimal 30% (tiga puluh persen) dari total jumlah seluruh komisaris Perseroan.

Pengangkatan dan pengangkatan kembali masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (a) Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara No. PER-3/MBU/03/2023 tentang Organ dan Sumber Daya Manusia Badan Usaha Milik Negara dan (b) POJK No. 33/2014, sebagaimana didukung oleh Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 27 November 2023.

Selanjutnya, Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) POJK 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 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dengan memuat Pedoman Perilaku (*Code of Conduct*) pada situs web Perseroan, yaitu pada <https://www.adcp.co.id/tata-kelola/manual-gcg>.

#### Komite-komite

Pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan dikeluarkan, Perseroan telah membentuk Komite Audit Perseroan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	: Muhammad Isnaini
Anggota	: Siti Nurwahyuningsih
Anggota	: Sukma Hadi

berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-8/12/DEKOM/III/2021 tentang Pengangkatan Ketua Komite Audit Perseroan, tanggal 10 Maret 2021 jo. Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022 tentang Pengangkatan Kembali Sukma Hadi dan Siti Nurwahyuningsih sebagai Anggota Komite Audit Perseroan, dan memiliki Piagam Komite Audit, tanggal 12 Maret 2021, dan memiliki Piagam Komite Audit, tanggal 12 Maret 2021, yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**POJK No. 55/2015**"). Komite audit Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 13 POJK No. 55/2015, sehubungan dengan penyelenggaraan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas.

Lebih lanjut, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	: Amrozi Hamidi
Sekretaris (merangkap Anggota)	: Luk Sekar Dadari
Anggota	: Kurnia Turrahmi

berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-8/13/DEKOM/III/2021 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, tanggal 10 Maret 2021 jo. Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 589A/DK-ADCP/X/2022 tentang Pengangkatan Sdri.

ATELIER OF LAW

[www.aymp.law](http://www.aymp.law)



Luk Sekar Dadari sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tanggal 31 Oktober 2022. Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**").

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 25 Maret 2021, yang mana isi pedoman komite nominasi dan remunerasi telah sesuai dengan ketentuan POJK No. 34/2014. Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 12 ayat (1) POJK No. 34/2014, sehubungan dengan penyelenggaraan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas.

#### Sekretaris Perusahaan

Pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perseroan telah menunjuk Bayu Purwana berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 112-3/26/SKD/XII/2022 tentang Alih Tugas Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan, tanggal 19 Desember 2022. Penunjukan Sekretaris Perusahaan tersebut telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 017/DK-ADCP/XII/2022, tanggal 16 Desember 2022 perihal Tanggapan atas Usulan Calon Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan. Lebih lanjut, pengangkatan Bayu Purwana sebagai Sekretaris Perusahaan telah dimuat di dalam Situs Web Perseroan (<https://www.adcp.co.id/tata-kelola/perangkat-gcg>).

Pengangkatan Bayu Purwana sebagai Sekretaris Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

#### Unit Audit Internal

Pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perseroan juga telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 112-3/11/SKD/III/2022 tentang Penunjukan Penanggung Jawab Audit Internal, tanggal 1 Maret 2022, yang mengangkat Siti Umi Nurbaidah sebagai Pelaksana Tugas Kepala Unit Audit Internal dan memiliki Piagam Unit Audit Internal, tanggal 28 Desember 2020, dan memiliki Piagam Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 006/ACP-SK/III/2020 tentang Audit Charter – Internal Audit, tanggal 28 Desember 2020, yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal. Lebih lanjut, pengangkatan Siti Umi Nurbaidah sebagai Kepala Audit Internal telah mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 112-4/02/ADCP-DEKOM/II/2022, tanggal 24 Februari 2022.



7. **Perizinan.** Sampai dengan tanggal terakhir dalam Periode Pemeriksaan, Perseroan telah memperoleh izin-izin material dan penting yang diperlukan untuk menjalankan usahanya dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan izin-izin material serta penting tersebut masih berlaku sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, kecuali untuk Persetujuan Teknis (pengganti IPAL) Green Avenue yang masih dalam tahap pembangunan.

Berdasarkan Peraturan Menteri LHK No. P.102/MENLHK/SETJEN/KUM.1/11/2018 TAHUN 2018 tentang Tata Cara Perizinan Pembuangan Air Limbah Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, pelaku usaha yang melakukan kegiatan: (i) pembuangan air limbah ke laut, (ii) pembuangan air limbah ke air permukaan; dan/atau (iii) pemanfaatan air limbah secara aplikasi ke tanah, wajib memiliki IPAL dari menteri, gubernur, atau bupati/wali kota sesuai dengan kewenangannya.

Selanjutnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ("**PP No. 22/2021**"), IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. PP no. 22/2021 juga mengatur bahwa dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif, sebagai berikut:

- a. teguran tertulis;
- b. paksaan pemerintah;
- c. denda administratif;
- d. pembekuan perizinan berusaha; dan/atau
- e. pencabutan perizinan berusaha.

Perseroan telah mengajukan permohonan 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.

8. **Izin Ketenagakerjaan.** Kecuali untuk: (i) peraturan perusahaan yang telah diperpanjang atas nama Perseroan, dan (ii) perjanjian kerja bersama yang telah habis masa berlakunya, sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perseroan telah menaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan, termasuk pembayaran Badan Penyelenggara Jaminan Sosial ("**BPJS**") Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan, melakukan laporan wajib lapor ketenagakerjaan perusahaan, pemenuhan atas upah minimum provinsi dan/atau kota, dan telah dibentuknya lembaga kerja sama bipartit Perseroan.

Perseroan telah memiliki perjanjian kerja bersama berdasarkan Perjanjian Kerja Bersama PT Adhi Commuter Properti Tahun 2021-2023, tanggal 18 Agustus 2021, antara Perseroan dan Serikat Pekerja Perseroan, sebagaimana telah terdaftar pada Kementerian Ketenagakerjaan Republik Indonesia yang dibuktikan melalui Keputusan Direktur Jenderal Pembinaan Hubungan Industrial dan Jaminan Sosial Tenaga Kerja No. Kep.

4/HI.00.01/00.0000.210910001/B/IX/2021 tentang Perjanjian Kerja Bersama antara Perseroan dan Serikat Pekerja Adhi Commuter Properti (SP-ADCP), yang berlaku sejak tanggal 18 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 17 Agustus 2023 ("**Perjanjian Kerja Bersama Perseroan**").

Adapun sehubungan dengan telah berakhirnya masa berlaku Perjanjian Kerja Bersama Perseroan, berdasarkan konfirmasi dari Perseroan, Perjanjian Kerja Bersama Perseroan masih dalam proses negosiasi dengan Serikat Kerja Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan: Notulen Rapat antara Serikat Pekerja dengan Perseroan tertanggal 27 Juni 2023, dan oleh karenanya, berlaku ketentuan Pasal 123 ayat (4) Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan sebagaimana diubah terakhir melalui UUCK ("**Undang-undang Ketenagakerjaan**"), di mana diatur bahwa dalam hal perundingan antara Serikat Kerja Perseroan dengan Perseroan belum mencapai kesepakatan, maka perjanjian kerja bersama sebelumnya, yaitu Perjanjian Kerja Bersama Perseroan, akan tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun.

Lebih lanjut, sehubungan dengan belum terdapatnya peraturan perusahaan yang telah diperpanjang, maka berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan pengusaha yang melanggar kewajiban perpanjangan peraturan perusahaan, dapat dikenakan dengan sanksi pidana denda paling sedikit Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah).

Namun demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 108 Undang-undang Ketenagakerjaan, kewajiban untuk memiliki peraturan perusahaan tidak berlaku bagi perusahaan yang memiliki perjanjian kerja bersama. Oleh karena itu dengan tetap berlakunya Perjanjian Kerja Bersama Perseroan, maka Perseroan tidak diwajibkan untuk memiliki peraturan perusahaan.

9. **Penyertaan Saham.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki penyertaan saham pada Perusahaan Anak berupa 109.160 saham dalam Perusahaan Anak, yang merupakan 99,99% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perusahaan Anak. Penyertaan yang dilakukan oleh Perseroan dalam Perusahaan Anak telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, tidak terdapat penjaminan, perkara dan/atau sengketa sehubungan dengan penyertaan saham Perseroan dalam Perusahaan Anak.
10. **Aset-aset Material.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki dan menguasai harta kekayaan material secara sah atas 204 (dua ratus empat) bidang tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan ("**HGB**") atau Hak Pakai yang terdaftar atas nama Perseroan yang digunakan untuk pembangunan proyek-proyeknya, dengan catatan bahwa 111 (seratus sebelas) tanah Perseroan dalam bentuk HGB saat ini sedang dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan perjanjian kredit dengan BTN dan PT Indonesia Infrastructure Finance, serta perjanjian penerbitan sukuk dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas. Dalam hal di kemudian hari terjadi peristiwa eksekusi atas aset-aset

sebagai akibat terjadinya peristiwa cedera janji (sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian penerbitan sukuk yang relevan), peristiwa eksekusi tersebut dapat memiliki dampak yang material bagi Perseroan. Lebih lanjut, tidak terdapat perkara dan/atau sengketa sehubungan dengan aset-aset material milik Perseroan, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas.

Selain daripada penguasaan tanah dalam bentuk HGB, Perseroan juga telah: **(i)** menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan/atau Perjanjian Jual Beli Tanah dan/atau Perjanjian Pelepasan Hak dan/atau Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli Tanah, yang didukung dengan Surat Keterangan Perseroan No.: (a) 112-2/91/ADCP-DIR/IX/2023, (b) 112-2/94/ADCP-DIR/IX/2023, (c) 112-2/92/ADCP-DIR/IX/2023, (d) 112-2/93/ADCP-DIR/IX/2023, yang semuanya telah di-*waarmarking* oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., dan (e) Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Iman, S.H., M.Kn. No. 134/IM-NOT/VIII/2023, tanggal 30 Agustus 2023; atau telah memperoleh Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan pemberian HGB di atas Hak Pengelolaan Lahan ("**HPL**"), untuk tanah-tanah di proyek Adhi City Sentul, Gateway Park (LRT City Jatibening) dan Green Avenue (LRT City Bekasi – Green Avenue).

Selain daripada tanah untuk proyek-proyek di atas, Perseroan juga telah menandatangani perjanjian lain yang tujuannya untuk mengalihkan tanah dan/atau bangunan kepada Perseroan, untuk beberapa bidang tanah milik Sentul Precast, KM29 Sentul, Cikunir, dan Cibubur.

Secara hukum, tanah dikategorikan sebagai aset tetap yang terdaftar, sehingga dilihat dari perspektif hukum, nama pemilik yang sah adalah yang namanya tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah. Apabila atas tanah tersebut belum dilakukan perubahan pencatatan kepemilikan (balik nama) menjadi atas nama Perseroan, maka apabila dilihat dari perspektif hukum, Perseroan belum secara penuh menjadi pemilik tanah yang dimaksud. Oleh karena itu terdapat potensi di kemudian hari terdapat sengketa sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanah untuk tanah-tanah yang belum dibalik nama tersebut.

Sehubungan dengan hak kekayaan intelektual, Perseroan juga memiliki secara sah 2 (dua) merek atas nama Perseroan. Merek yang dimiliki oleh Perseroan saat ini tidak sedang dijaminkan kepada pihak ketiga.

Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, hingga pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki benda bergerak berupa kendaraan bermotor yang bersifat material untuk kelangsungan usaha Perseroan.

Lebih lanjut berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat sengketa terhadap aset-aset yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan, serta tidak terdapat penjaminan lain atas aset selain daripada yang telah diungkapkan di dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Hukum ini.

11. **Asuransi.** Selama Periode Pemeriksaan, Perseroan telah mengasuransikan aset-aset yang bersifat material bagi kegiatan usaha sehari-hari Perseroan. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, seluruh asuransi sebagaimana dimaksud masih berlaku, jumlah pertanggungan dari asuransi-asuransi tersebut memadai untuk mengganti objek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungjawabkan pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan.
12. **Kontrak Material.** Perjanjian-perjanjian yang dianggap penting dan material oleh Perseroan adalah sah, berlaku dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Perseroan. Dalam perjanjian-perjanjian material tersebut, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk mendapatkan persetujuan dan/atau pengesampingan yang diperlukan atas pembatasan yang dapat merugikan kepentingan pemegang obligasi (*negative covenants*) sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi III 2023.

Berdasarkan dokumen yang kami terima dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, transaksi atau perjanjian antara Perseroan dengan pihak afiliasi telah dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak mengandung benturan kepentingan yang dapat merugikan kepentingan Perseroan, serta perjanjian-perjanjian afiliasi tersebut masih berlaku pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan.

Lebih lanjut, berdasarkan Laporan Uji Tuntas, tidak terdapat ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang sudah ditandatangani oleh Perseroan, yang dianggap penting dan material oleh Perseroan yang merugikan kepentingan maupun hak pemegang saham publik.

13. **Rencana Penggunaan Dana.** Rencana Penggunaan Dana tersebut di atas tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perjanjian-perjanjian yang mana Perseroan menjadi pihak di dalamnya.

Rencana Penggunaan Dana huruf (a) di atas bukan merupakan transaksi afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**") dan transaksi material sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**"), karena pembayaran atas utang yang sudah ada tidak termasuk pengertian transaksi dalam kedua peraturan di atas.

Selanjutnya, dalam hal Rencana Penggunaan Dana huruf (b) di atas memenuhi definisi transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan di dalam POJK No. 17/2020, namun Rencana Penggunaan Dana huruf (b) untuk pengembangan LRT City Tebet merupakan transaksi afiliasi berdasarkan POJK No. 42/2020, mengingat baik Perseroan maupun APG merupakan pihak yang dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama, yaitu PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Walaupun demikian, kewajiban sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No.

42/2020 tersebut tidak berlaku bagi Perseroan karena pengembangan LRT City Tebet merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) POJK No. 42/2020, transaksi ini tidak diwajibkan untuk melakukan kewajiban dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020. Lebih lanjut, mengingat pengembangan LRT City Cibubur belum ditunjuk kontraktor yang akan mengerjakan, oleh karena itu dalam hal pengembangan LRT City Cibubur termasuk ke dalam transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020, maka Perseroan wajib untuk memenuhi ketentuan POJK No. 42/2020.

Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan No. 482/ADCP-XI/2023, tanggal 7 November 2023, yang ditandatangani oleh Perseroan ("**Surat Pernyataan Tidak Ada Benturan Kepentingan**"), Rencana Penggunaan Dana huruf (a) dan (b) tidak memiliki perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali Perseroan yang dapat merugikan Perseroan. Oleh karena itu dengan dengan mendasarkan pada Surat Pernyataan Tidak Ada Benturan Kepentingan tersebut, maka Rencana Penggunaan Dana huruf (a) dan (b) bukan merupakan transaksi benturan kepentingan.

Perseroan diwajibkan untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi III yang diterima oleh Perseroan kepada OJK dan Wali Amanat sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Obligasi secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi III, maka Perseroan wajib: (a) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi III kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Obligasi ("**RUPO**"); dan (b) memperoleh persetujuan dari RUPO. Perseroan wajib menempatkan sisa dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 30/2015.

14. **Litigasi.** Hingga pada tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan serta didukung dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Perseroan berdasarkan Surat Pernyataan No. 112-2/227/ADCP-DIR/XI/2023, tertanggal 27 November 2023, serta surat-surat pernyataan yang dibuat oleh masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perseroan, tertanggal 27 November 2023, pihak-pihak tersebut dan aset-aset material Perseroan tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara hukum baik dalam bidang perdata maupun pidana, perniagaan, kegiatan monopoli dan persaingan usaha tidak sehat, hubungan industrial, dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di luar negeri dan/atau perselisihan dengan badan pemerintah termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban pajak, tata usaha negara atau pernah dinyatakan pailit atau

mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang atau menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit dan/atau sengketa lain di luar pengadilan, serta tidak terdapat somasi/klaim yang diterima oleh Perseroan, yang secara material dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan serta Penawaran Umum Obligasi III 2023.

15. **Keabsahan Perjanjian.** Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023, Perseroan dan setiap pihak terkait telah melakukan penandatanganan atas Perjanjian-Perjanjian Obligasi III. Perjanjian-Perjanjian Obligasi III adalah sah, berlaku dan mengikat Perseroan (sesuai dengan syarat dan ketentuan di dalamnya) serta tidak bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan Pasar Modal, termasuk tidak terbatas pada UUPM dan tidak merugikan hak dan kepentingan pemegang saham publik. Lebih lanjut, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi telah dibuat secara sah dan sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk Secara Elektronik, dan Perjanjian Perwaliamanatan yang dibuat dalam rangka penerbitan Obligasi telah dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.

Obligasi tidak dijamin dengan suatu jaminan kebendaan khusus, namun dijamin dengan penanggungan oleh CGIF berdasarkan Perjanjian Penanggungan tertanggal 27 November 2023 yang ditandatangani oleh CGIF dan Wali Amanat ("**Perjanjian Penanggungan**"), dengan pokok ketentuan bahwa nilai penanggungan adalah sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah yang dijamin, yakni: (i) setiap jumlah pokok dan bunga terjadwal yang jatuh tempo dan belum dibayar (baik secara keseluruhan maupun sebagian) oleh Perseroan berdasarkan syarat dan ketentuan Obligasi yang tercantum di dalam Perjanjian Perwaliamanatan; (ii) setiap bunga akrual yang terakumulasi tambahan; dan setiap pengeluaran wali amanat.

Selanjutnya, (i) penandatanganan Perjanjian Penanggungan dan perjanjian-perjanjian lain sehubungan dengan penjaminan CGIF; dan (ii) ketentuan-ketentuan yang diatur sehubungan dengan penjaminan CGIF dalam Perjanjian Penanggungan dibuat dengan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Adapun penanggungan CGIF akan berlaku efektif setelah: (i) tanggal diterbitkannya Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023, dan (ii) tanggal diterbitkannya Sertifikat CGIF oleh CGIF berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Penanggungan.

Hak Pemegang Obligasi adalah *pari passu* tanpa preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lain baik yang ada sekarang maupun di kemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

16. **Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.** Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat hubungan afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 UUPM antara Perseroan dengan

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi selaku penjamin pelaksana emisi efek obligasi dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023, kecuali dengan PT Mandiri Sekuritas.

17. **Penunjukan Wali Amanat.** Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan pernyataan Wali Amanat, penunjukan Wali Amanat telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK Nomor 19/POJK.04/2020 tentang Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Sebagai Wali Amanat dan Peraturan OJK Nomor 20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk. Lebih lanjut, Wali Amanat telah menyatakan bahwa Wali Amanat tidak memiliki hubungan afiliasi dan hubungan kredit dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Obligasi.
18. **Persetujuan Prinsip Efek Bersifat Utang.** Perseroan telah memperoleh Persetujuan Prinsip Efek Bersifat Utang melalui Surat BEI No. S-09914/BEI.PP3/11-2023 tanggal 10 November 2023, yang dikeluarkan oleh BEI.
19. **Kesesuaian Informasi Prospektus.** Informasi dan keterangan aspek hukum sepanjang mencakup tentang struktur permodalan, susunan pemegang saham, anggaran dasar, susunan Direksi dan Dewan Komisaris, perizinan, perjanjian, aset-aset, dan litigasi sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus sebagai dokumen penawaran untuk Penawaran Umum Obligasi III 2023 telah sesuai dengan informasi dan keterangan sebagaimana diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas.

## **B. PERUSAHAAN ANAK**

1. **Pendirian dan Anggaran Dasar.** Perusahaan Anak 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**"). Perusahaan Anak telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0356.40.10.2014, tanggal 21 April 2014 dan Akta Pendirian Perusahaan Anak telah diumumkan dalam TBNRI No. 037621 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 97 tanggal 1 Desember 2021.

Perusahaan Anak telah didirikan secara sah serta merupakan suatu badan usaha yang berdiri sendiri yang dapat menggugat atau digugat serta memiliki kewenangan untuk memiliki harta kekayaan dan menjalankan usahanya sesuai dengan ketentuan anggaran dasarnya dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, khususnya peraturan di bidang perseroan terbatas.

Sehubungan dengan modal disetor pada saat pendirian, saat ini Perusahaan Anak sedang dalam tahap pengambilan data pada Bank Central Asia KCP



Krekot Bunder untuk mengetahui penyetoran modal secara faktual oleh pendiri Perusahaan Anak.

Selanjutnya, Perusahaan Anak berkomitmen untuk melakukan ratifikasi atas Akta Pendirian Perusahaan Anak paling lama 6 (enam) bulan setelah pernyataan pendaftaran Obligasi telah menjadi efektif apabila penyetoran modal pada saat pendirian tidak dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di dalam Surat Pernyataan No. 112-2/211/MGCP-DIR/XI/2023, tanggal 7 November 2023.

2. **Anggaran Dasar.** Anggaran dasar Perusahaan Anak telah beberapa kali mengalami perubahan dimana anggaran dasar lengkap terakhir Perusahaan Anak sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 274, tanggal 26 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Anak No. AHU-AH.01.03-0083668 tanggal 26 Juni 2023 ("**Akta No. 274/2023**").

(anggaran dasar Perusahaan Anak lengkap terakhir yang tercantum di dalam Akta No. 274/2023 selanjutnya disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perusahaan Anak**").

Anggaran Dasar Perusahaan Anak telah sesuai dengan ketentuan UUPT. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Anak sejak pendirian hingga saat ini telah dilakukan sesuai dengan ketentuan di dalam Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. **Maksud dan tujuan.** Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perusahaan Anak, maksud dan tujuan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:
  - a. Maksud dan tujuan Perusahaan Anak adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate*, perhotelan dan restoran:
  - b. Untuk maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan Anak melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha Utama

- a) Berusaha di Bidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68110)  
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



ATELIER OF LAW

[www.aymp.law](http://www.aymp.law)

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.

- b) Berusaha di Bidang Hotel Bintang (KBLI No. 55110)  
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- c) Berusaha di Bidang Apartemen Hotel Bintang (KBLI No. 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).
- d) Berusaha di Bidang Restoran (KBLI No. 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.
- e) 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.
- f) Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (68200)  
Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- g) Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (Off Street Parking) (52215)  
Mencakup kegiatan usaha penyelenggaraan parkir di luar badan jalan, seperti gedung parkir gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan jasa perparkiran di luar badan jalan lainnya.
- h) Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta (85495)

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

2. Kegiatan Usaha Penunjang

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud dalam huruf (b), Perusahaan Anak dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki, seperti:

- a) Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial (63122);
- b) Jasa Penyelenggaraan Event Khusus (Special Event) (82302).

Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan Anak, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan KBLI 2020 dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, kegiatan usaha utama faktual yang dijalankan Perusahaan Anak adalah berusaha Di Bidang Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111), yang merupakan kegiatan usaha dengan tingkat risiko menengah-rendah. Kegiatan usaha faktual tersebut yang didaftarkan oleh Perseroan dalam sistem OSS sebagaimana ternyata di dalam NIB Perusahaan Anak.

4. **Struktur Permodalan.** Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 5, tanggal 3 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., 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**") struktur permodalan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	436.684	436.684.000.000
Modal Ditempatkan	109.171	109.171.000.000
Modal Disetor	109.171	109.171.000.000
Saham dalam Portepel	327.513	327.513.000.000
Nilai nominal setiap saham		1.000.000

Struktur permodalan sejak pendirian Perusahaan Anak sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. **Susunan Pemegang Saham.** Berdasarkan Akta No. 5/2020, susunan pemegang saham Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Perseroan	109.160	109.160.000.000	99,99
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	11	11.000.000	0,01
<b>Total</b>	<b>109.171</b>	<b>109.171.000.000</b>	<b>100,00</b>

Susunan pemegang saham Perusahaan Anak tersebut di atas sesuai dengan yang tercantum di dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 20 Agustus 2021.

6. **Susunan Direksi dan Dewan Komisaris.** Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 275 tanggal 26 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan Anak No. AHU-AH.01.09-0132077 tanggal 26 Juni 2023 ("**Akta No. 275/2023**"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak yang sedang menjabat adalah sebagai berikut:

Direksi  
Direktur : Ibnu Muhammad Juaidi

Dewan Komisaris  
Komisaris : Inonu Ferryanto

Pengangkatan Direksi dan Komisaris Perusahaan Anak berdasarkan Akta No. 275/2023 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan Anak No. AHU-AH.01.09-0132077 tanggal 26 Juni 2023. Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak telah sesuai dengan ketentuan pada Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. **Perizinan.** Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perusahaan Anak telah memperoleh izin-izin material dan penting yang diperlukan untuk menjalankan usahanya dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan izin-izin material serta penting tersebut masih berlaku sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan. Berdasarkan Surat Pernyataan Perusahaan Anak No. 112-2/230/MGCP-DIR/XI/2023, tanggal 27 November 2023 ("**Surat Pernyataan Perusahaan Anak**"), saat ini Perusahaan Anak belum melakukan

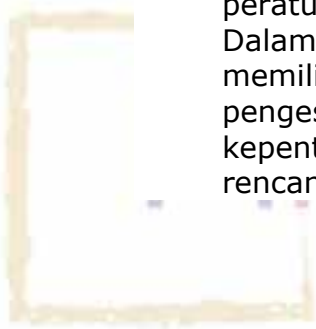
pembangunan atas proyek Grand Central Bogor. Sehingga, kewajiban untuk memiliki izin-izin teknis, termasuk namun tidak terbatas pada Sertifikat Laik Fungsi, Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat), dan Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (untuk Elevator dan/atau Eskalator), belum berlaku bagi Perusahaan Anak. Lebih lanjut, apabila Perusahaan Anak melakukan pembangunan dan/atau menyelesaikan tahapan pembangunan, dan bermaksud untuk menggunakan elevator dan/atau eskalator serta pesawat angkat dan/atau pesawat angkut, maka Perusahaan Anak berkewajiban untuk melakukan pengurusan perizinan atau persetujuan terkait (sebagaimana relevan).

8. **Izin Ketenagakerjaan.** Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perusahaan Anak telah menaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan, termasuk peraturan perusahaan, pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan, melakukan laporan wajib lapor ketenagakerjaan perusahaan, pemenuhan atas upah minimum kota.

Selanjutnya, berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan, pengusaha yang melanggar kewajiban perpanjangan peraturan perusahaan, dapat dikenakan dengan sanksi pidana denda paling sedikit Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah).

9. **Aset-aset Material.** Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perusahaan Anak memiliki dan menguasai harta kekayaan material berupa 1 (satu) bidang tanah dalam bentuk HGB yang terdaftar atas nama Perusahaan Anak. Seluruh aset-aset material Perusahaan Anak saat ini tidak sedang dijadikan jaminan. Lebih lanjut, tidak terdapat perkara dan/atau sengketa sehubungan dengan aset-aset material milik Perusahaan Anak, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas. Saat ini, aset-aset material Perusahaan Anak belum dilindungi dengan asuransi. Lebih lanjut, 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, ketiadaan asuransi tersebut tidak akan berdampak material pada kegiatan usaha Perusahaan Anak.

10. **Kontrak Material.** Perjanjian-perjanjian yang dianggap penting dan material oleh Perusahaan Anak adalah sah, berlaku dan mengikat Perusahaan Anak serta tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perusahaan Anak serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Perusahaan Anak. Dalam perjanjian-perjanjian material tersebut, Perusahaan Anak tidak memiliki kewajiban untuk mendapatkan persetujuan dan/atau pengesampingan yang diperlukan atas pembatasan yang dapat merugikan kepentingan pemegang obligasi (*negative covenants*) sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi III 2023.



11. **Litigasi.** Sehubungan dengan keterlibatan (i) Perusahaan Anak, (ii) aset-aset material Perusahaan Anak, serta (iii) anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perusahaan Anak dalam perkara di badan peradilan, berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan serta didukung dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Perusahaan Anak No. 112-2/229/MGCP-DIR/XI/2023, tanggal 27 November 2023, serta surat-surat pernyataan yang dibuat oleh masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perusahaan Anak tertanggal 27 November 2023, pihak-pihak tersebut dan aset-aset material Perusahaan Anak tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara hukum baik dalam bidang perdata maupun pidana, perniagaan, kegiatan monopoli dan persaingan usaha tidak sehat, hubungan industrial, dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di luar negeri dan/atau perselisihan dengan badan pemerintah termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban pajak, tata usaha negara atau pernah dinyatakan pailit atau mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang atau menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit dan/atau sengketa lain di luar pengadilan. Selain itu sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, tidak terdapat somasi/klaim terhadap pihak-pihak tersebut di atas yang dapat mempengaruhi Penawaran Umum Obligasi III 2023 serta kelangsungan usaha Perusahaan Anak.

## **ASUMSI-ASUMSI DAN KUALIFIKASI**

Pendapat Hukum ini, diberikan dengan mengingat dan mendasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa cap dan/atau tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan oleh Perseroan, Perusahaan Anak, dan pihak ketiga kepada kami adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya.
2. Bahwa semua dokumen yang diberikan kepada kami adalah lengkap dan benar serta setiap keputusan (baik yang dibuat melalui rapat umum pemegang saham, direksi dan dewan komisaris) dari Perseroan dan Perusahaan Anak telah diambil dan diputuskan secara sah dan belum pernah dicabut ataupun dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum dan kami tidak mempunyai alasan atau sebab untuk meragukan kebenaran hal-hal tersebut.
3. Bahwa pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan, Perusahaan Anak, dan/atau para pejabat pemerintah yang menandatangani perjanjian atau mengeluarkan perizinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan dan Perusahaan Anak mempunyai wewenang dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
4. Bahwa segala keterangan atau pernyataan yang diberikan oleh pihak ketiga, termasuk badan-badan eksekutif dan yudikatif, baik lisan maupun tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami

penting untuk dimintakan yang berhubungan erat dengan Perseroan dan Perusahaan Anak adalah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya kami tidak melakukan pemeriksaan bandingan atau menelusuri kebenaran dari keterangan atau pernyataan pihak ketiga tersebut.

5. Bahwa Pendapat Hukum yang memuat kata-kata “berdasarkan pernyataan Perseroan dan/atau Perusahaan Anak” telah kami buat berdasarkan pernyataan dan/atau keterangan tertulis maupun lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai dari Perseroan atau Perusahaan Anak dan/atau badan-badan pemerintah dan peradilan yang berwenang.
6. Bahwa Pendapat Hukum ini diberikan berdasarkan (i) dokumen dan/atau keterangan yang disebutkan dalam Laporan Uji Tuntas dan (ii) pernyataan Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan, Perusahaan Anak, pejabat pemerintah dan pihak ketiga lainnya, yang mana disebutkan bahwa dokumen dan/atau hal lain yang disampaikan dan/atau keterangan yang diberikan kepada kami adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, sehingga tidak bertentangan dengan Pendapat Hukum dan dalam hal menurut pendapat Perseroan dan Perusahaan Anak terdapat dokumen dan/atau hal yang tidak perlu disampaikan dan/atau keterangan yang tidak perlu diberikan kepada kami, dan karenanya tidak diketahui oleh kami, tidak membuat Pendapat Hukum menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Pendapat Hukum ini, diberikan dengan mengingat dan mendasarkan pada kualifikasi sebagai berikut:

1. Bahwa pendapat sehubungan dengan “izin-izin material”, “perjanjian-perjanjian penting dan material”, dan “harta kekayaan material” adalah sejauh izin-izin, perjanjian-perjanjian serta aset-aset tersebut berakibat atau berpengaruh langsung terhadap keberlangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.
2. Bahwa pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa dan/atau dibuat dalam rangka Penawaran Umum Obligasi III 2023 dapat dipengaruhi oleh masa daluwarsa, penundaan kewajiban pembayaran utang, likuidasi, kepailitan atau peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan tunduk pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Bahwa kami tidak memberikan pendapat apa pun atas aspek komersial, keuangan, perpajakan dan kewajaran dari transaksi-transaksi yang dilakukan oleh para pihak berdasarkan dokumen transaksi yang diserahkan kepada kami.
4. Bahwa pendapat kami mengenai perjanjian-perjanjian adalah sejauh perjanjian-perjanjian tersebut diatur menurut dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.

5. Bahwa tuntutan dapat atau menjadi tunduk pada pembelaan berdasarkan kompensasi atau gugatan rekonvensi dan dapat ditolak atau dibatasi karena peraturan perundang-undangan yang mengatur pembatasan tuntutan.





Demikianlah Pendapat Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan serta Perusahaan Anak dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Hukum ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 UUPM.

Hormat kami,

**ARMAND YAPSUNTO MUHARAMSYAH & PARTNERS**



---

**M. Arie Armand, S.H., LL.M.**

No. STTD: STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023

Tembusan:

1. Yang Terhormat Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan
2. Yang Terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal
3. Yang Terhormat Deputy Komisiner Pengawas Pasar Modal II
4. Yang Terhormat Direktur Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Riil
5. Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia



[www.aymp.law](http://www.aymp.law)

Halaman ini sengaja dikosongkan

## **XVIII. LAPORAN KEUANGAN**

Berikut ini adalah salinan laporan keuangan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Obligasi melalui Prospektus ini, yang telah disusun oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abdi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (Afiliasi dari RSM International).

Halaman ini sengaja dikosongkan

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE LIMA BULAN YANG BERAKHIR 31 MEI 2023 DAN  
31 MEI 2022 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK  
DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE FIVE MONTHS PERIOD ENDED MAY 31, 2023 AND MAY 31, 2022 (UNAUDITED)  
AND FOR YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK AND SUBSIDIARIES**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Nama/ Name<br>Alamat Kantor/ Office Address<br>Alamat domisili sesuai KTP atau kartu<br>identitas lain/ Domicile as stated in ID Card<br>Nomor Telepon/ Phone Number<br>Jabatan/ Position | : Rizkan Firman<br>: Jl. Pengantın Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur<br>: Taman Sari Pesona Bali D XI/01,<br>RT009/RW015 Ciputat Timur<br>: 021 – 22822980<br>: Direktur Utama / President Director   |
| 2. Nama/ Name<br>Alamat Kantor/ Office Address<br>Alamat domisili sesuai KTP atau kartu<br>identitas lain/ Domicile as stated in ID Card<br>Nomor Telepon/ Phone Number<br>Jabatan/ Position | : Mochamad Yusuf<br>: Jl. Pengantın Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur<br>: Apartemen Titanium Square<br>RT002/RW004 Pasar Rebo<br>: 021 – 22822980<br>: Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM/<br>Director Of Finance, Risk Management and HR |

**Menyatakan bahwa:**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;  | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i>   |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan;  | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Accounting Standard;</i>                                |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;   | a. <i>All information contained in the financial statements is complete and and truthful manner;</i>  |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or fact and do not omit material information and fact;</i> |
| 3. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.  | 3. <i>We are responsible for the Company internal control system.</i>   |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*The statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 1 November 2023/ November 1, 2023

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk**

Direktur Utama  
President Director

Direktur Keuangan Manajemen Risiko dan SDM/  
Director Of Finance, Risk Management and HR

 (Rizkan Firman)		 (Mochamad Yusuf)
--	---	--

Halaman ini sengaja dikosongkan

# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan  
Registered Public Accountants

Nomor/Number : 01094/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/XI/2023

RSM Indonesia  
Plaza ASIA, Level 10  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59  
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340  
F +62 21 5140 1350

[www.rsm.id](http://www.rsm.id)

## Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/  
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

### PT Adhi Commuter Properti Tbk

#### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya ("Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian interim tanggal 31 Mei 2023 dan laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim, laporan perubahan ekuitas konsolidasian interim, dan laporan arus kas konsolidasian interim untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Mei 2023 dan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian interimnya untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### Opinion

We have audited the accompanying interim consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk ("the Company") and its subsidiary ("the Group"), which comprise the interim consolidated statements of financial position as of May 31, 2023 and the consolidated statements of financial position as of December 31, 2022, and the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, the interim consolidated changes in equity, and the interim consolidated cash flows for the five months period ended May 31, 2023, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year ended December 31, 2022, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the interim consolidated financial position of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of May 31, 2023 and the consolidated financial position as of December 31, 2022, and their interim consolidated financial performance and cash flows for the five months period ended May 31, 2023, and their consolidated financial performance and cash flows for the year ended December 31, 2022, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

**Basis Opini**

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami Independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

**Hal Audit Utama**

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

**Nilai Tercatat atas Persediaan Aset Real Estate**

Pada tanggal 31 Mei 2023, Grup mencatat persediaan aset real estat sebesar Rp5.843.792.795.199 di mana jumlah tersebut mencakup 94% dari jumlah aset Grup.

Grup mengakui persediaan di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Pengungkapan Grup mengenai Persediaan dijelaskan pada Catatan 2.i dan 7.

Kami merespon hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Pemahaman dan evaluasi desain dan implementasi pengendalian internal Grup yang relevan sehubungan estimasi biaya proyek;
- Melakukan pemeriksaan atas dokumen perizinan proyek;
- Mengevaluasi keakuratan estimasi biaya proyek yang digunakan dalam pengakuan aset real estat;
- Melakukan pengamatan fisik aset proyek; dan
- Melakukan pengujian nilai realisasi bersih pada proyek-proyek yang ada.

**Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

**Carrying Value of Real Estate Inventory**

As of May 31, 2023, the Group recorded real estate inventory amounting to Rp5,843,792,795,199 which represents for 94% of the Group's total assets.

The Group recognizes inventory is stated at the lower of cost or net realizable value.

The Group's disclosures regarding inventories are explained in Notes 2.i and 7.

We respond to key audit matters by perform audit procedures including:

- Understand and evaluate the design and implementation of the Group's relevant internal controls in respect of estimating project cost;
- Perform testing of projects' permit documents;
- Evaluate the accuracy of project cost used in the recognition of real estate assets;
- Perform physical observation of project assets; and
- Perform net realizable value testing on existing projects.



**Hal Lain**

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00969/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/VIII/2023 bertanggal 28 Agustus 2023 dan No.01074/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/X/2023 bertanggal 17 Oktober 2023 atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya untuk periode lima bulan yang berakhir 31 Mei 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Efek Utang, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 41 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim, laporan perubahan ekuitas konsolidasian interim dan laporan arus kas konsolidasian interim terlampir untuk periode lima bulan yang berakhir pada 31 Mei 2022, dan catatan penjelasan lainnya, tidak diaudit atau direviu dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan opini maupun bentuk keyakinan lainnya atas laporan tersebut.

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Mei 2023 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan interim tanggal 31 Mei 2023, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain interim, laporan perubahan ekuitas interim, dan laporan arus kas interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian interim terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian interim terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian interim terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian interim terlampir secara keseluruhan.

**Other matters**

*Prior to this report, we have issued an independent auditor's report No. 00969/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/VIII/2023 dated August 28, 2023 and No.01074/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/X/2023 dated October 17, 2023 on the consolidated financial statements of the Company and its subsidiary for the five months period ended May 31, 2023 with an unqualified opinion. With respect to the plan of the Company to conduct Public Offering of Debt Securities, the Company has reissued its consolidated financial statements as described in Note 41 to the accompanying consolidated financial statements.*

*The accompanying interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the five-months period ended May 31, 2022, were neither audited nor reviewed and accordingly, we do not express an opinion or any other form of assurance on those statements.*

*Our audit of the accompanying interim consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of May 31, 2023, was performed for the purpose of forming an opinion on such interim consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Adhi Commuter Properti Tbk (parent entity), which comprises the interim statement of financial position as of May 31, 2023 and the interim statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying interim consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying interim consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying interim consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying interim consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying interim consolidated financial statements taken as a whole.*

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum efek utang, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

### **Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

### **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

*This report is issued for the purpose of being included in the offering documents in connection with the plan of the Company to conduct public offering of debt securities and is not intended nor permitted to be used for any other purposes.*

### **Management's Responsibilities and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*In preparing the interim consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

*Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.*

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.*

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
  - Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
  - Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
  - Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
  - Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
  - *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
  - *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
  - *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
  - *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

## Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian interim. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the interim consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

*We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.*

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian interim periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the interim consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



**Maxson Hakim Wijaya**  
 Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1680/  
 Public Accountant License Number: AP.1680

Jakarta, 1 November 2023/November 1, 2023



# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan  
Registered Public Accountants

RSMIndonesia  
Plaza ASIA Level 10  
J. Jend. Sudirman Kav. 59  
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340  
F +62 21 5140 1350

www.rsmid

Nomor/Number : 01038/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2023

## Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/  
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

### PT Adhi Commuter Properti Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

#### Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

#### Management's responsibility for the consolidated financial statements

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

#### Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyalakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk memenuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

#### Auditor's responsibility

*Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.*

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

### Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia

### Hal lainnya

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No.00325/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IV/2022 bertanggal 18 April 2022 atas laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dengan opini wajar tanpa modifikasi. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum efek utang, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 40 dan 41 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

### Opinion

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2021 and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

### Other matter

*Prior to this report, we have issued our independent auditor's report No.00325/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IV/2022 dated April 18, 2022 on consolidated statements of financial position as of December 31, 2021 with an unmodified opinion. With respect to the plan of the Company to conduct public offering of debt securities, the Company has reissued their consolidated financial statements as described in Note 40 and 41 to the accompanying consolidated financial statements.*

*Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2021, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Adhi Commuter Properti Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2021 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary*

tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum efek utang, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

*information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.*

*This report is issued for the purpose of being included in the offering documents in connection with the plan of the Company to conduct public offering of debt securities, and is not intended nor permitted to be used for any other purposes.*

**Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**



**Benny Andria**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0181/  
Public Accountant License Number: AP.0181

Jakarta, 29 September/September 29, 2023



01038

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM  
Tanggal 31 Mei 2023,  
Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF FINANCIAL POSITIONS  
As of May 31, 2023,  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless Otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>ASET</b>					<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>					<b>Current Assets</b>
Kas dan Setara Kas	4	29,225,445,008	26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha					Accounts Receivable
Pihak Berelasi	5	9,680,356,693	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	5	21,239,342,667	26,343,854,332	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka					Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6	--	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	6	56,104,288,041	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	7	3,244,982,854,507	3,156,184,555,111	3,233,978,346,534	Inventories
Uang Muka					Advances
Pihak Berelasi	8	14,906,182,936	12,600,976,161	19,660,078,414	Related Parties
Pihak Ketiga		4,748,409,238	5,426,584,804	5,841,924,881	Third Parties
Biaya Dibayar di Muka	9	2,159,737,634	1,450,731,192	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	2,360,649,851	31,229,672,618	61,603,662,032	Prepaid Tax
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>3,385,407,266,575</b>	<b>3,437,620,593,864</b>	<b>3,635,321,604,731</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>					<b>Non-Current Assets</b>
Piutang Lain-lain					Other Receivables
Pihak Berelasi	11.32	6,986,643,471	14,877,099,753	11,149,640,929	Related Party
Pihak Ketiga	11	585,474,234	682,744,595	595,787,136	Third Parties
Aset Real Estat	7	2,599,783,283,512	2,589,018,254,309	2,258,450,446,994	Real Estate Assets
Properti Investasi	12	73,559,000,000	73,559,000,000	--	Investment Property
Aset Tetap	13	287,386,629	766,364,354	1,915,910,894	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	14	4,260,022,194	1,283,966,349	1,737,698,503	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	15	2,036,775,000	2,297,900,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	16	167,717,566,323	200,918,557,654	66,578,348,950	Other Assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>2,855,216,151,363</b>	<b>2,883,403,887,014</b>	<b>2,343,352,433,406</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>6,240,623,417,938</b>	<b>6,321,024,480,878</b>	<b>5,978,673,938,137</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>					<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>					<b>Current Liabilities</b>
Utang Usaha					Accounts Payable
Pihak Berelasi	17	1,088,570,124,087	1,153,307,673,089	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	17	381,210,396,181	366,802,945,101	348,587,609,773	Third Parties
Beban Akrual	18	649,813,444,457	652,535,326,737	805,264,326,906	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	14	5,063,328,768	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	7,247,563,849	3,817,090,756	6,151,604,173	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	19	879,227,219,781	860,845,592,776	638,522,189,638	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	21	--	204,520,643,286	489,027,918,753	Short-term Bonds Payables
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo					Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	22	138,000,000,000	300,800,000,000	70,000,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya					Other Short Term Liabilities
Pihak Berelasi	20	19,489,402,986	18,950,398,258	131,095,081	Related Parties
Pihak Ketiga	20	20,889,735,000	15,000,000,000	--	Third Parties
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>3,189,511,215,109</b>	<b>3,579,040,895,194</b>	<b>3,519,129,820,480</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>					<b>Non-Current Liabilities</b>
Utang Obligasi Jangka Panjang	21	110,194,364,989	110,020,718,434	8,930,113,618	Long-term Bonds Payables
Utang Bank Jangka Panjang	22	372,519,350,000	172,281,260,361	348,645,829,499	Long-Term Bank Loans
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.d	1,464,439,904	1,462,804,379	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	23	91,512,982,368	221,357,332	310,590,123	Other Payable
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>575,691,137,261</b>	<b>283,986,140,506</b>	<b>359,348,671,153</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>3,765,202,352,370</b>	<b>3,863,027,035,700</b>	<b>3,878,478,491,633</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>					<b>EQUITY</b>
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 100 per-saham					Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar 80.000.000.000 saham					Authorized Capital of 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh					Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan					- 2,222,222,200 shares as of May 31, 2023, December 31, 2022 and
- 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	24	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	- 2,000,000,000 shares as of December 31, 2021
Tambahan Modal Disetor	25	56,632,698,985	56,632,698,985	--	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	26				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		54,010,882,540	54,010,882,540	27,938,767,027	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		142,546,592,612	125,122,957,575	72,248,012,343	Unappropriated
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>2,475,412,394,137</b>	<b>2,457,988,759,100</b>	<b>2,100,186,779,370</b>	<b>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
Kepentingan Non-Pengendali	27	8,671,431	8,686,078	8,667,134	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>2,475,421,065,568</b>	<b>2,457,997,445,178</b>	<b>2,100,195,446,504</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>6,240,623,417,938</b>	<b>6,321,024,480,878</b>	<b>5,978,673,938,137</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian Interim secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these Interim consolidated financial statements taken as a whole



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF  
KONSOLIDASIAN INTERIM**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless Otherwise stated)

		31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
PENDAPATAN USAHA	28	188,090,220,301	249,395,346,383	592,687,713,783	563,688,066,425	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	29	(139,452,386,522)	(196,873,231,328)	(439,458,758,404)	(416,880,451,565)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		48,637,833,779	52,522,115,055	153,228,955,379	146,807,614,860	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA						OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	30	(14,856,854,553)	(14,439,451,232)	(33,148,239,266)	(29,421,666,935)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	10.c	(3,663,607,335)	(5,000,107,156)	(14,332,604,692)	(10,599,927,875)	Final Tax Expenses
Penghasilan Lain-lain		4,055,203,179	2,237,841,306	40,130,141,939	38,864,626,921	Other Income
Beban Lain-lain	31	(13,549,664,313)	(8,664,081,368)	(31,200,925,298)	(2,217,827,258)	Other Expense
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		20,622,910,757	26,656,316,605	114,677,328,061	143,432,819,713	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	32	(3,063,745,669)	(8,379,436,394)	(9,657,466,393)	(13,069,191,439)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK		17,559,165,088	18,276,880,211	105,019,861,668	130,363,628,274	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN						INCOME TAX EXPENSE
Pajak Tangguhan	10.d	(1,635,525)	--	(666,466)	(3,001,640)	Deferred Income Tax
Pajak Kini	10.e	(133,909,173)	--	--	--	Current Income Tax
LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN		17,423,620,390	18,276,880,211	105,019,195,202	130,360,626,634	PROFIT FOR THE PERIOD / YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN		17,423,620,390	18,276,880,211	105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD / YEAR
LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA						PROFIT FOR THE PERIOD / YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		17,423,635,037	18,276,913,211	105,019,176,258	130,360,577,564	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	27	(14,647)	(33,000)	18,944	49,070	Non-Controlling Interest
JUMLAH		17,423,620,390	18,276,880,211	105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL
JUMLAH LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA						TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD / YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		17,423,635,037	18,276,913,211	105,019,176,258	130,360,577,564	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali		(14,647)	(33,000)	18,944	49,070	Non-Controlling Interest
JUMLAH		17,423,620,390	18,276,880,211	105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	33	0.78	0.82	4.73	6.52	BASIC EARNING PER SHARE

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian Interim secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these Interim consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
Kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in full of Rupiah  
unless Otherwise stated)

Ekuitas Dapat Didistribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owner of the Parent Entity

Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Share Capital		Laba/Retained Earnings		Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity
	Rp	Rp	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated			
<b>SALDO 1 JANUARI 2021</b>	<b>2,000,000,000,000</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>(58,112,565,221)</b>	<b>1,969,826,201,806</b>	<b>8,618,064</b>	<b>1,969,834,819,870</b>	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	130,360,577,564	49,070	130,360,626,634		
<b>SALDO 31 DESEMBER 2021</b>	<b>2,000,000,000,000</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>72,248,012,343</b>	<b>2,100,186,779,370</b>	<b>8,667,134</b>	<b>2,100,195,446,504</b>	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan			18,276,913,211	(33,000)	18,276,880,211		
<b>SALDO 31 MEI 2022</b>	<b>2,000,000,000,000</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>90,524,925,554</b>	<b>2,118,463,692,581</b>	<b>8,634,134</b>	<b>2,118,472,326,715</b>	
<b>SALDO 1 JANUARI 2022</b>	<b>2,000,000,000,000</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>72,248,012,343</b>	<b>2,100,186,779,370</b>	<b>8,667,134</b>	<b>2,100,195,446,504</b>	
Modal Disetor	222,222,220,000	--	--	222,222,220,000	--	222,222,220,000	
Tambahan Modal Disetor	--	56,632,698,985	--	56,632,698,985	--	56,632,698,985	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	105,019,176,258	105,019,176,258	18,944	105,019,195,202	
Dana Cadangan	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--	--	--	
Dividen	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)	--	(26,072,115,513)	
<b>SALDO 31 DESEMBER 2022</b>	<b>2,222,222,220,000</b>	<b>54,010,882,540</b>	<b>125,122,957,575</b>	<b>2,457,986,759,100</b>	<b>8,686,078</b>	<b>2,457,997,445,178</b>	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	17,423,635,037	17,423,635,037	(14,647)	17,423,620,390	
<b>SALDO 31 MEI 2023</b>	<b>2,222,222,220,000</b>	<b>54,010,882,540</b>	<b>142,546,692,612</b>	<b>2,475,412,394,137</b>	<b>8,671,431</b>	<b>2,475,421,065,568</b>	

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these Interim consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS  
KONSOLIDASIAN INTERIM**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
CASH FLOWS**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021* Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>						<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		323,306,141,576	390,594,117,522	874,266,121,466	657,835,210,218	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	10.f	--	798,074,075	798,074,075	56,498,586,185	Received from Tax Refund
Kenaikan Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya		31,848,336,499	(27,508,437,073)	(140,387,316,635)	(27,641,338,885)	Increase in Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(195,115,719,126)	(350,287,790,323)	(536,818,562,325)	(774,980,425,026)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(22,169,906,823)	(20,448,098,876)	(52,214,349,230)	(44,057,611,673)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak		(2,970,776,006)	(2,970,776,006)	(23,529,177,029)	(4,681,525,215)	Payment for Taxes
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>		<b>134,898,076,121</b>	<b>(9,822,910,681)</b>	<b>122,114,790,323</b>	<b>(137,027,104,396)</b>	<b>Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>						<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Takberwujud	15	--	--	--	(3,133,500,000)	Acquisition of Intangible Asset
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(10,765,029,203)	(43,591,861,700)	(216,185,967,905)	(289,856,043,188)	Acquisition of Undeveloped Land
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>		<b>(10,765,029,203)</b>	<b>(43,591,861,700)</b>	<b>(216,185,967,905)</b>	<b>(292,989,543,188)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>						<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Utang Bank	22.36	170,920,000,000	402,638,520,501	555,891,900,000	110,436,284,966	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	22.36	(133,481,910,361)	(106,370,594,176)	(501,456,469,138)	(133,613,000,000)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Obligasi		--	305,993,250,000	307,500,000,000	500,000,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	21	(205,500,000,000)	(491,000,000,000)	(491,000,000,000)	--	Payment for Bonds
Penerimaan Utang Lain	23	91,512,982,367	--	--	--	Received from Other Liabilities
Pembayaran Beban Pinjaman		(44,521,598,107)	(26,596,562,927)	(78,004,438,935)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga		61,041,886	61,541,740	1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana		--	278,854,918,985	278,854,918,985	--	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi		--	--	(3,517,105,862)	(2,500,000,000)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	26	--	--	(7,292,957,306)	(15,031,180,276)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	14	(767,910,000)	--	(2,150,359,999)	(2,547,030,573)	Payment for Lease Liabilities
<b>Arus Kas Neto (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>		<b>(121,777,394,215)</b>	<b>363,581,074,124</b>	<b>60,410,532,772</b>	<b>445,848,207,965</b>	<b>Net Cash (Used in) Provided by Financing Activities</b>
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		2,355,652,703	310,166,301,743	(33,660,644,810)	15,831,560,381	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Periode / Tahun		26,869,792,306	60,530,437,116	60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Period / Year
<b>Kas dan Setara Kas Akhir Periode / Tahun</b>		<b>29,225,445,009</b>	<b>370,696,738,859</b>	<b>26,869,792,306</b>	<b>60,530,437,116</b>	<b>Cash and Cash Equivalent At End of The Period / Year</b>
Informasi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 36						Information of non cash transaction is presented in Note 36
*)Reklasifikasi (Catatan 39)						*)Reclassification (Note 39)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari  
laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these  
Interim consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

**1. Umum**

**1. General**

**1.a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") didirikan di Jakarta sesuai dengan akta pendirian No. 103 tertanggal 9 Maret 2018, dibuat dihadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Akta Pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 6 April 2018.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Entitas Induk Perusahaan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, melakukan pemisahan aset dan liabilitas milik Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel kepada Grup, melalui Akta Pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 207 tanggal 28 Juni 2022 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. Salah satu ketentuan terkait perubahan Anggaran dasar menjadi PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp1.999.990.000.000 dan Masyarakat/ Public sebesar Rp222.232.220.000.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang properti dan real estate yaitu:

1. Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;
2. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat;
3. Jasa agen properti dan real estat, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, dan lain-lain

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan sampai dengan 31 Mei 2023 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

**1.a. Establishment and General Information**

*PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the Deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The Deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.*

*On July 2, 2018, the Parent Entity of The Company, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through Deed of Spin Off No. 1, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.*

*The Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 207 dated 28 June 2022 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Letter No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. One of the provisions related to the change in the Articles of Association to become PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp1,999,990,000,000 and Public amounting to Rp222,232,220,000.*

*In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the purpose and objective of the Company is to conduct business in the property and real estate and for such purposes and objectives such as:*

- 1. Constructions of offices, apartments, landed house, etc;*
- 2. Trading related property and real estate;*
- 3. Property and real estate agency, building management and rental, etc.*

*The Company's scope of business through May 31, 2023 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah pemegang saham utama dari Grup.

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

**1.b. Entitas Anak**

Pada laporan keuangan konsolidasian interim ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan dirujuk sebagai "Grup".

Perusahaan memiliki kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas Anak/ <i>Subsidiary</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Aktivitas Bisnis Utama/ <i>Main Business Activity</i>	Tahun Operasi Komersial/ <i>Start of Commercial Operation</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i> %	Periode/ <i>Period</i>	Sebelum Eliminasi/ <i>Before Elimination</i>	
						Jumlah Aset/ <i>Total Assets</i> Rp	Jumlah Pendapatan/ <i>Total Revenues</i> Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/ <i>Property</i>	2019	99.99	31 Mei 2023/ <i>May 31, 2023</i>	264,730,445,788	--
					31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	246,517,753,978	--
					31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	231,993,403,617	--

**PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)**

MGCP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 05 tanggal 14 April 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam Perusahaan dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

Sesuai dengan Akta Notaris No. 05 tanggal 3 Februari 2020, menyetujui pemindahan hak atas saham kepada Koperasi Jasa Sejahtera sebanyak 11 lembar saham atau sebesar Rp11.000.000.

MGCP telah melakukan *launching* proyek apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi di

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

The Company started its commercial operations on May 23, 2018.

The Company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta East Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk is the majority shareholder of the Group.

Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent of the Company.

**1.b. Subsidiary**

In these interim consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

The Company has control over the subsidiary as follows:

**PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)**

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia through Decree No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 dated April 21, 2014.

Then acquisition of PT MGCP to The Company was based on the deed of Notary Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114 dated October 25, 2019.

In accordance with the Notary Deed No. 05 dated February 3, 2020, has been approved the transfer shares of 11 shares or an amount of Rp11,000,000 to the Koperasi Jasa Sejahtera.

MGCP has launched an apartment project in August 2020. MGCP will start carrying out construction work when sales have reached

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

saat penjualan telah mencapai target 30% dari total unit yang dijual yang direncanakan pada Triwulan IV 2023. Sampai 31 Mei 2023, MGCP telah menjual 172 unit apartemen dari 833 unit yang tersedia.

the target of 30% of the total units sold which are planned in the fourth Quarter of 2023. As of May 31, 2023, MGCP has sold 172 apartment units out of 833 available units.

**1.c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekertaris Perusahaan dan Manajemen Kunci**

Susunan Direksi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 81 tanggal 21 Juli 2020, dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah sebagai berikut:

**1.c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee, Corporate Secretary and Key Management**

The composition of Group's Directors as of December 31, 2022 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 81, dated July 21, 2020, drawn before Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

	<b>30 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021/ 30 May 2023, 31 December 2022 and 2021</b>	
<b>Dewan Komisaris</b>		<b>Board of Commissioners</b>
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Komisaris	AA Gede Agung Dharmawan	Commissioner
Komisaris Independen	Amrozi Hamidi	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Muhammad Isnaini	Independent Commissioner
<b>Dewan Direksi</b>		<b>Board of Directors</b>
Direktur Utama	Rizkan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan SDM	Mochamad Yusuf	Director of Finance, Risk Management, and HR
Direktur Pemasaran	Indra Syahrizza Nasution	Director of Marketing
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	Director of Property Management
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Director of Business Development

**Komite Audit**

Perusahaan membentuk Komite Audit dalam rangka membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris. Hal ini merupakan bagian dari pelaksanaan Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015.

**Audit Committee**

The Company forms an Audit Committee in order to assist the implementation of the duties and functions of the Board of Commissioners. This is part of the implementation of OJK Regulation No.55/POJK.04/2015.

Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris PT Adhi Commuter Properti Tbk No.112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022, tanggal 30 Mei 2022 dan No.112-8/12/DEKOM/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 mengenai penetapan susunan Anggota Komite Audit PT Adhi Commuter Properti Tbk.

Based on the decision of the Board of Commissioners of PT Adhi Commuter Properti Tbk Number: 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022, dated May 30, 2022 and No.112-8/12/DEKOM/III/2021 dated March 10, 2021 regarding the appointment of Members of the Audit Committee of PT Adhi Commuter Properti Tbk.

	<b>31 Mei 2023, 31 Desember 2022/ May 31, 2023 December 31, 2022</b>	<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>	
Ketua Merangkap Anggota Anggota Anggota	Muhammad Isnaini Sukma Hadi Siti Nurwahyuningsih	Muhammad Isnaini Sukma Hadi Lukman Ibrahim	Chairman Concurrently Member Member Member

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**Sekretaris Perusahaan**

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCP-XII/2022 tanggal 20 Desember 2022, tentang Pergantian Corporate Secretary PT Adhi Commuter Properti Tbk. Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 adalah Bayu Purwana dan 31 Desember 2021 adalah Rakhmat Adi Sampurno.

Jumlah karyawan Grup pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021, masing-masing sebanyak 155, 164 dan 163 orang (tidak diaudit) merupakan karyawan yang ditugaskaryawan oleh entitas induk.

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

**1.d. Penawaran Umum Perdana Saham**

Berdasarkan surat No. S-20/D.04/2022 pada tanggal 15 Februari 2022 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 2.222.222.200 (dua milyar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa dengan Harga Penawaran sebesar Rp130 (seratus tiga puluh rupiah).

Pada tanggal 16 Februari 2022 seluruh saham Perusahaan sebanyak 2.222.222.200 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

**1.e. Penawaran Umum Obligasi**

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

**Corporate Secretary**

*Based on the Decision Letter of Director's of PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCP-XII/2022 dated December 20, 2022, on the Replacement Corporate Secretary of PT Adhi Commuter Properti Tbk. Corporate Secretary on May 31, 2023 December 31, 2022 is Bayu Purwana and December 31, 2021 is Rakhmat Adi Sampurno.*

*The number of Group employees as of May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021, are 155, 164 and 163 people, respectively (unaudited) which are employees assigned by the parent entity.*

*Key management personnel includes Boards of Commissioners and Directors of the Company.*

**1.d. Initial Public Offering**

*Based on letter No. S-20/D.04/2022 dated February 15, 2022 issued by Financial Services Authority of Indonesia (OJK), correspond with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering of 2,222,222,200 (two billion two hundred twenty two million two hundred twenty two thousand two hundred) ordinary shares at an Offerprice of Rp130 (one hundred and thirty rupiah).*

*On February 16, 2022, all of the Company shares amounting to 2.222.222.200 shares have been listed on Indonesia Stock Exchange.*

**1.e. Bonds Public Offering**

*The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

Divided into 2 (two) series of bonds, with details as follows:

Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Agen Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor	Tanggal Penerbitan Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
<b>Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021</b>								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	20 Mei 2021 May 20, 2021	27 Mei 2022 May 27, 2022	Lunas/ Paid
Seri B	9,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/year	20 Mei 2021 May 20, 2021	20 Mei 2024 May 20, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
<b>Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022</b>								
Seri A	205,500	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	24 Mei 2022 May 24, 2022	31 Mei 2023 May 31, 2023	Lunas/ Paid
Seri B	102,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/year	24 Mei 2022 May 24, 2022	24 Mei 2025 May 24, 2025	Belum Lunas/ Outstanding

**2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material**

**2. Material Accounting Policies Information**

**2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)**

Laporan keuangan konsolidasian interim Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/ Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

**2.a. Compliance with Financial Accounting Standard (SAK)**

The Group's interim consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

**2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim**

Laporan keuangan konsolidasian interim disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian interim. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

**2.b. Basis of Measurement and Preparation of Interim Consolidated Financial Statements**

The interim consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the interim consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these interim consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup dan seluruh entitas anak. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

**2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif ada Tahun Berjalan**

Berikut amandemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian interim mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1b.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*The consolidated statements of cash flows are presented using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.*

*The presentation currency used in the preparation of the interim consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of Group and its all subsidiaries. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.*

**2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year**

*The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:*

- *Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding the classification of liabilities as short term or long term;*
- *Amendments to PSAK 16: Fixed Assets related to Proceeds before Intended Use;*
- *Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates;*
- *Amendments to PSAK 46: Income Tax regarding Asset-Related Deferred Tax and Liabilities Arising From a Single Transaction; and*
- *Revised PSAK 107: Accounting for Ijara.*

*The implementation of the above standards has no material impact on the number reported in the current reporting period or prior financial years.*

**2.d. Principles of Consolidation**

*The interim consolidated financial statements consist of the financial statements of the Group as described in Note 1b.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Grup dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Grup. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Grup menyusun laporan keuangan konsolidasian interim dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).*

*The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.*

*The Group's financial statements consist of the operating results, cash flows, assets and liabilities of Group and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.*

*The Group prepares interim consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.*

*The Group attributed the profit or loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the interim consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.*

*Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

**2.e. Instrumen Keuangan  
Pengakuan dan pengukuran awal**

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

*changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.*

*If the Group loses control, the Group:*

- a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- c) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

**2.e. Financial Instrument  
Initial recognition and measurement**

*The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the interim consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua (2) dasar yaitu: model bisnis dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

**i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

*or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.*

**Subsequent Measurement of Financial Assets**

*The Group's financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial assets.*

**i. Financial Assets Measured at Amortized Costs**

*Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:*

- (1) *The financial assets is held within a business model whose objective to hold the financial assets to collect contractual cash flows (held to collect); and*
- (2) *The contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

*The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.*

*Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit or loss when the asset is derecognized or reclassified.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak material jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest* - SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

*Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be immaterial in value or infrequent in nature.*

ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

*The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:*

- (1) The objective of the Group's business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and*
- (2) The contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

*The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.*

iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

*Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.*

*After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (held for trading) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
  - i) Jumlah penyisihan kerugian dan;
  - ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

*Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.*

**Subsequent Measurement of Financial Liabilities**

*The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:*

- a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
  - i) *The amount of the loss allowance and*
  - ii) *The amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang tak terbatal untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda-beda; atau
- b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

**Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan**

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

- d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

*A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:*

- a) *It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- b) *A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.*

**Derecognition of Financial Assets and Liabilities**

*The Group derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, the Group recognize their retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If the Group retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continue to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu Ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan terdampak.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.*

*On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.*

*The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.*

**Impairment of Financial Assets**

*Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.*

*The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.*

*The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.*

*Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.*

*The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:*

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

*Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomik dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

**Metode Suku Bunga Efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**Reklasifikasi**

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.*

**Effective Interest Method**

*The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.*

**Reclassification**

*The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

*If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.*

*When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.*

*When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its expectations were not adjusted as a result of the reclassification. When the Group reclassifies financial assets otherwise, ie moving out of the FVTOCI category to the amortized cost measurement category, the financial assets are reclassified at their fair value on the reclassification date. However, the cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is removed from equity and adjusted for the fair value of the financial asset at the date of reclassification. As a result, financial assets are measured on the reclassification date as if they were always measured at amortized cost.*

*This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and therefore is not a reclassification adjustment. The effective interest rate and expected credit loss measures were not adjusted as a result of the reclassification.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

When the Group reclassifies financial assets out of the FVTPL measurement category into the FVTOCI measurement category, financial assets are still measured at fair value. Similarly, when the Group reclassifies financial assets out of the FVTOCI category into the FVTPL measurement category, the financial assets are still measured at fair value. The cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the reclassification date.

**Netting a Financial Asset and a Financial Liability**

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to net off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

**Fair Value Measurement**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat di-observasi.

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

**2.f. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

**2.g. Pendapatan Diakui di Muka**

Pendapatan diakui di muka berasal dari pendapatan dari penjualan unit apartemen, rumah, dan kantor yang belum difakturkan atau ditagih. Pendapatan diakui di muka disajikan sebesar selisih antara biaya yang terjadi, ditambah laba yang diakui, dikurangi dengan jumlah kerugian yang diakui dan pembayaran termin yang telah diterima.

**2.h. Biaya Dibayar di Muka**

Biaya dibayar di muka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

**2.i. Sewa**

Pada tanggal insepri suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasian, Grup menilai apakah:

*When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.*

*Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.*

**2.f. Cash and Cash Equivalents**

*Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.*

**2.g. Accrued Revenues**

*Accrued revenues comes from income from sales of apartment units, houses and offices that have not been invoiced or billed. Accrued revenues is presented at the difference between costs incurred, plus recognized profits, reduced by the amount of recognized losses and payment terms received.*

**2.h. Prepaid Expenses**

*Prepaid expenses consist of operating expenses, rental fees, and insurance.*

*For operational costs will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.*

**2.i. Lease**

*At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
  - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
  - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal inisiasi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentian jika Perseroan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

- a. *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*
- b. *The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- c. *The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
  - *The Group has the right to operate the asset; or*
  - *The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

*At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group and its subsidiaries allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.*

*Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.*

*The Group recognizes a right of use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak-guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.1).

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah pengakuan awal liabilitas sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-per-sewa.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.*

*If the lease transfers the ownership of the underlying asset at the end of the lease term, then the asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property and equipment (Note 2.1).*

*The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.*

*After the initial acquisition of a lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.*

*When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.*

*The Group apply the exemption for low-value assets on a lease-by-lease basis and for all other leases of low value asset.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum seperti komputer, laptop, telepon genggam, dan perlengkapan kantor lainnya, serta aset lain yang harga barunya tidak lebih dari plafon nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

**2.j. Persediaan  
Persediaan Hotel**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa, dikurangi beban penjualan bervariasi.

**Persediaan Aset Real Estat**

Aset real estat, yang terutama terdiri dari bangunan siap dijual, tanah sedang dikembangkan, dan bangunan dalam proses pengembangan, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi bersih adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

*Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.*

*Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments which comprise of computers, tablets, mobile phones and small items of office supplies, and other assets which have value less than the maximum amount of low value set in The Group's policy.*

**2.j. Inventories  
Hotel's Inventories**

*Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the first in, first-out ("FIFO") method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). It excludes borrowing costs.*

*Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.*

**Real Estate Assets**

*Real estate assets, mainly consisted of building unit ready for sale, land under development, and building unit under the process of development, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.*

*Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersih dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Harga perolehan aset real estat adalah harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya lain yang memenuhi kriteria kapitalisasi sebagai berikut:

1. Biaya pra perolehan tanah;
2. Biaya perolehan tanah;
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan real estat dan properti; dan
5. Biaya pinjaman.

Biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan aset real estat dialokasikan ke setiap unit properti dengan metode identifikasi khusus.

Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

**2.k. Pengaturan Bersama**

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*The decline in the value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive.*

*Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.*

*The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequate the capitalization criteria as follows:*

- 1. Pre-acquisition cost of land;*
- 2. Cost of land;*
- 3. Costs that are directly related to the project;*
- 4. Costs that are attributable to real estate and property development activities; and*
- 5. Borrowing cost.*

*Costs capitalized to real estate assets development projects are allocated to each property unit by a special identification method.*

*Measurements using a special identification method are adapted to the type of land and building, and location.*

*A review of the estimated and allocation of costs is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially, if there is a fundamental change the Group will revise and reallocate costs.*

**2.k. Joint Arrangement**

*Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.*

*The Group classifies joint arrangement as Joint Operation.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

**2.1. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.*

*A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:*

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

**2.1. Investment Property**

*Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.*

*Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.*

*Investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Properti investasi yang sedang dalam pengembangan ulang untuk penggunaan lebih lanjut sebagai properti investasi atau ketika pasar menjadi kurang aktif tetap dicatat sebesar nilai wajarnya. Properti investasi dalam konstruksi diukur secara andal, tetapi Grup mengharapkan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan – yang mana yang lebih awal.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

*Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property or for which investment the market has become less active continues to be measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the company expects that the fair value of the property will be reliably determinable or construction is completed – whichever is earlier.*

*After initial recognition, the Group chooses to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.*

*The fair value of investment property is based on a valuation by an independent appraiser who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.*

*The transfer to investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation and commencement of an operating lease to another party.*

*The transfer from investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation and commencement of development with a view to sell.*

*An investment property is derecognized on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**2.m. Aset Tetap**

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>	
Peralatan Kantor	4	Office equipments

Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**2.m. Property and Equipment**

Property and Equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, property and equipment are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Depreciation of property and equipment starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

At the end of reporting year, the Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**2.n. Aset Takberwujud**

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat lima tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya jika dilepas. Ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

**2.o. Transaksi dan Saldo dengan Pihak-pihak Berelasi**

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
  - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**2.n. Intangible Asset**

*Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.*

*The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite. Intangible assets are amortized by using straight line method based on estimated useful lives of five years.*

*Intangible assets are derecognized if they are disposed of. When no future economic benefits are expected from their use or disposal.*

**2.o. Related Parties Transaction's and Balances**

*A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:*

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
  - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
  - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
  - iii. *is the key management personnel of the parent entity of the reporting entity or from the reporting entity*
- b) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
  - i. *The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others;*
  - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
  - iii. *Both entities are joint ventures of the same third party;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

**2.p. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

- iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
- v. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
- vi. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or*
- vii. *A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity);*
- viii. *The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

*Government-related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Ministry of Finance or Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Government of Republic of Indonesia, represented by the SOE's Ministry as a shareholder's representative.*

*All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.*

**2.p. Revenues and Expenses Recognition**

*The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:*

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
  - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
  - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
  - Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
  3. Menentukan harga transaksi;
  4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
  5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Real Estat

Metode yang digunakan Grup untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat dilakukan pada titik tertentu, yaitu pada saat terjadi penyerahan aset kepada pembeli (*at a point in time*).

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

**2.q. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and*
  - *The contract has commercial substance; and*
  - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
  3. *Determine the transaction price;*
  4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
  5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

*The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:*

Real Estate

*Method used by the Group to recognize the revenue from the sales of real estate is performed at certain point, that is at the time of handover of asset to buyer (at a point in time).*

Interest Income

*Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly.*

Expenses

*Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.*

**2.q. Borrowing Cost**

*Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

**2.r. Pajak Penghasilan dan Pajak Final**

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

*Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred.*

*Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.*

*Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.*

*For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.*

**2.r. Income Taxes and Final Tax**

*Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

*Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.*

*A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:*

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.*

*A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:
  - I. pengakuan awal *goodwill*; atau
  - II. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang:
    - (i) bukan kombinasi bisnis dan
    - (ii) pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
    - (iii) pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

**Pajak Final**

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan dan banding, pada saat keputusan atas keberatan dan banding tersebut telah ditetapkan.

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 tahun 2017 tanggal 11 September 2017 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/ atau bangunan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.*

*Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:*

- a) *Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *All taxable temporary differences are recognized as deferred tax liabilities, except for taxable temporary differences that arise from:*
  - I. initial recognition of goodwill; or*
  - II. initial recognition of an asset or liability from a transaction that:*
    - (i) is not a combination of business and*
    - (ii) at the time of the transaction does not affect accounting profit or taxable profit (tax loss); and*
    - (iii) when the transaction does not give rise to a taxable temporary difference and the temporary difference is deductible in the same amount*

**Final Tax**

*Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if filing an objection and appeal, when the decision of the objection and appeal is determined.*

*The income tax on rental revenues is calculated based on Government Regulation (GR) No. 34 year 2017 dated September 11, 2017 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**2.s. Segmen Operasi**

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. Yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. Hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmetasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Kritis**

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar.

Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Rugi Penurunan Nilai pada Aset Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan yang Diamortisasi

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**2.s. Operating Segment**

An operating segment is a component of the entity:

- a. That engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b. Whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- c. For which separate financial information is available.

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

**3. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements**

The Group makes estimates and assumptions regarding the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable.

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Impairment Loss on Financial Asset measured at Amortized Cost

The Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Pertimbangan diperlukan dalam melakukan klasifikasi operasi bersama/ventura bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya untuk kelompok mempertimbangkan:

- Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui kendaraan terpisah.
- Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
  1. Bentuk hukum dan badan terpisah.
  2. Persyaratan pengaturan kontraktual.
  3. Fakta dan keadaan lain, jika relevan.

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. The carrying amount of financial assets classified as amortized cost are disclosed in Notes 5, 6, and 11.*

Determination and Classification of a Joint Arrangement

*The Group uses judgment to determine whether joint arrangement is a joint operation or joint venture. The Group determine activities for joint control related to the joint arrangement that relevant in decisions, operations and capital.*

*Judgement is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:*

- *The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle.*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also:*
  1. *The legal form of the separate vehicle.*
  2. *The terms of the contractual arrangement.*
  3. *Other facts and circumstances (when relevant).*

*This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**4. Kas dan Setara Kas**

**4. Cash and Cash Equivalents**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Kas</b>	5,701,121,772	4,036,758,277	2,842,933,797	<b>Cash on Hand</b>
<b>Bank</b>				<b>Cash in Banks</b>
Pihak Berelasi				Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5,354,439,423	5,559,808,267	17,064,247,337	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4,239,049,171	6,816,885,646	13,102,865,535	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,546,396,540	1,131,382,491	2,636,777,316	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1,333,090,509	1,465,063,847	10,373,533,023	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	669,277,498	834,107,569	4,335,987,641	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Sub Jumlah	<u>13,142,253,141</u>	<u>15,807,247,820</u>	<u>47,513,410,852</u>	Sub Total
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Bank Permata Tbk	4,658,320,602	--	--	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2,687,220,851	1,673,528,748	3,770,849,742	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	2,421,761,152	3,152,098,956	4,783,660,410	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	487,131,286	486,039,643	406,181,319	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mega Syariah	57,106,920	57,432,054	57,725,521	PT Bank Mega Syariah
PT Danamon Indonesia Tbk	47,923,286	1,632,778,022	853,311,686	PT Danamon Indonesia Tbk
Lainnya (masing-masing di bawah Rp50,000,000)	22,605,998	23,908,786	52,363,789	Others (each below Rp50,000,000)
Sub Jumlah	<u>10,382,070,095</u>	<u>7,025,786,209</u>	<u>9,924,092,467</u>	Sub Total
<b>Jumlah Bank</b>	<b><u>23,524,323,236</u></b>	<b><u>22,833,034,029</u></b>	<b><u>57,437,503,319</u></b>	<b>Total Cash in Banks</b>
<b>Deposito Berjangka</b>				<b>Time Deposits</b>
Pihak Berelasi				Related Party
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	--	250,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>29,225,445,008</u></b>	<b><u>26,869,792,306</u></b>	<b><u>60,530,437,116</u></b>	<b>Total</b>
Tinggal suku bunga deposito berjangka per Tahun (%)	--	--	2.75%	Time deposit interest rate
Jangka Waktu	--	--	1 Bulan/ Month	Maturity Period

**5. Piutang Usaha**

**5. Accounts Receivable**

	May 31, 2023 Rp	December 31, 2022 Rp	December 31, 2021 Rp	
Piutang Usaha	32,150,376,558	30,685,346,594	42,793,595,654	Accounts Receivable
Dikurangi: Cadangan Kerugian				Less: Allowance for
Penurunan Nilai	(1,230,677,198)	(1,035,587,482)	(1,096,787,226)	Impairment Losses
<b>Neto</b>	<b><u>30,919,699,360</u></b>	<b><u>29,649,759,112</u></b>	<b><u>41,696,808,428</u></b>	<b>Net</b>

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

Accounts receivable by customers are as follow:

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	9,666,794,912	2,791,872,243	1,979,369,359	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	464,727,376	976,408,730	--	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah	<u>10,131,522,288</u>	<u>3,768,280,973</u>	<u>1,979,369,359</u>	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(451,165,595)	(462,376,193)	(8,321,462)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto</b>	<b><u>9,680,356,693</u></b>	<b><u>3,305,904,780</u></b>	<b><u>1,971,047,897</u></b>	<b>Sub Total Related Parties - Net</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	7,633,616,982	6,482,410,582	--	Individuals (Each below Rp1 Billion)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	2,635,326,280	3,235,176,658	1,902,149,039	Others (Each below Rp500 Million)
<b>Operasi Bersama</b>				<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	11,749,911,008	17,199,478,381	38,912,077,256	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	<u>22,018,854,270</u>	<u>26,917,065,621</u>	<u>40,814,226,295</u>	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(779,511,603)	(573,211,289)	(1,088,465,764)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto</b>	<b><u>21,239,342,667</u></b>	<b><u>26,343,854,332</u></b>	<b><u>39,725,760,531</u></b>	<b>Sub Total Third Parties - Net</b>
<b>Neto</b>	<b><u>30,919,699,360</u></b>	<b><u>29,649,759,112</u></b>	<b><u>41,696,808,428</u></b>	<b>Net</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

*Aging of accounts receivables are as follows:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Belum Jatuh Tempo</b>	2,692,790,942	3,646,810,900	1,902,149,039	<b>Not Yet Due</b>
<b>Telah Jatuh Tempo</b>				<b>Past Due</b>
Sampai dengan 12 bulan	12,589,049,922	842,149,039	27,279,349,997	Up to 12 months
Lebih dari 12 bulan				More than 12 months
Sampai dengan 24 bulan	672,149,039	11,346,052,050	--	to 24 months
Lebih dari 24 bulan	16,196,386,655	14,850,334,605	13,612,096,617	More than 24 months
Jumlah	<u>32,150,376,558</u>	<u>30,685,346,594</u>	<u>42,793,595,653</u>	Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian				Less: Allowance for
Penurunan Nilai	(1,230,677,198)	(1,035,587,482)	(1,096,787,226)	Impairment Losses
<b>Neto</b>	<u><u>30,919,699,360</u></u>	<u><u>29,649,759,112</u></u>	<u><u>41,696,808,428</u></u>	<b>Net</b>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

*The movements of allowance for impairment losses of trade receivable are as follows:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Saldo Awal Tahun	1,035,587,482	1,096,787,226	1,026,560,453	<b>Beginning Balance of the Year</b>
Penambahan di Tahun Berjalan	649,596,496	665,556,358	547,556,882	Additional in Current Year
Pemulihan di Tahun Berjalan	(454,506,780)	(726,756,102)	(477,330,109)	Recovery in Current Year
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<u><u>1,230,677,198</u></u>	<u><u>1,035,587,482</u></u>	<u><u>1,096,787,226</u></u>	<b>Ending Balance of the Year</b>

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 22).

*Several receivables are used as collateral of loan obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 22).*

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

*Management believes that the allowance for expected credit losses from accounts receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.*

## 6. Pendapatan Diakui di Muka

## 6. Accrued Revenues

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	101,348,327,848	126,601,326,018	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	--	(1,051,646,578)	(1,121,646,577)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto</b>	<u><u>--</u></u>	<u><u>100,296,681,270</u></u>	<u><u>125,479,679,441</u></u>	<b>Sub Total Related Parties - Net</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Perorangan	52,659,476,179	69,350,268,228	76,527,701,730	Individuals
Badan Usaha	419,759,722	1,107,247,132	148,357,636	Business Entity
<b>Operasi Bersama</b>				<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	3,776,589,032	4,303,416,000	9,404,090,374	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	56,855,824,933	74,760,931,360	86,080,149,741	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(751,536,892)	(849,090,070)	(1,087,958,216)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto</b>	<u><u>56,104,288,041</u></u>	<u><u>73,911,841,290</u></u>	<u><u>84,992,191,525</u></u>	<b>Sub Total Third Parties - Net</b>
<b>Neto</b>	<u><u>56,104,288,041</u></u>	<u><u>174,208,522,560</u></u>	<u><u>210,471,870,966</u></u>	<b>Net</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Merupakan pendapatan yang sudah dicatat berdasarkan serah terima namun masih dalam proses penagihan.

*Represents revenue that has been recorded based on handover, but still in the billing process.*

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

*The movements of allowance for expected credit losses are as follows:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Saldo Awal Tahun	1,900,736,648	2,209,604,793	1,824,371,074	<i>Beginning Balance of the Year</i>
Penambahan di Tahun Berjalan	20,506,060	35,469,597	1,259,247,648	<i>Additional in Current Year</i>
Pemulihan di Tahun Berjalan	(1,169,705,816)	(344,337,742)	(874,013,929)	<i>Recovery in Current Year</i>
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>751,536,892</b>	<b>1,900,736,648</b>	<b>2,209,604,793</b>	<i>Ending Balance of the Year</i>

Manajemen berpendapat bahwa jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang telah dibukukan adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya pendapatan diakui di muka yang diberikan.

*Management believes that the allowance for expected credit loss that have been recorded are adequate to cover possible losses on uncollectible accrued revenues given.*

**7. Persediaan**

**7. Inventories**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Lancar</b>				<b>Current</b>
Aset Real Estat	3,244,009,511,687	3,155,202,512,115	3,233,023,855,474	<i>Real Estate Assets</i>
Hotel	973,342,820	982,042,996	954,491,060	<i>Hotel</i>
<b>Jumlah</b>	<b>3,244,982,854,507</b>	<b>3,156,184,555,111</b>	<b>3,233,978,346,534</b>	<b>Total</b>
<b>Tidak Lancar</b>				<b>Non-Current</b>
Aset Real Estat	2,599,783,283,512	2,589,018,254,309	2,258,450,446,994	<i>Real Estate Assets</i>

**a. Persediaan Hotel**

Persediaan tersebut merupakan persediaan untuk operasional Hotel Grandhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

**a. Hotel's Inventory**

*Those inventories are supplies for the operations of the Grandhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	425,021,792	466,762,287	404,102,463	<i>Inventory Supplies</i>
Persediaan Bahan Pokok	464,458,126	428,976,474	450,752,426	<i>Material Inventory</i>
Persediaan Suku Cadang	83,862,902	86,304,235	99,636,171	<i>Spare Parts Inventory</i>
<b>Jumlah</b>	<b>973,342,820</b>	<b>982,042,996</b>	<b>954,491,060</b>	<b>Total</b>

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi persediaan, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai persediaan.

*Based on the review of the condition of the inventories, the Group's management believes that no provision for impairment of inventories is required.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**b. Aset Real Estat**

**b. Real Estate Assets**

31 Mei/ May 31, 2023						
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Reklasifikasi / Reclassification	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Aset Real Estat - Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Current</b>
Bangunan Siap Jual	346,026,478,474	--	(108,888,527,243)	103,724,854,416	340,862,805,647	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,741,008,064,798	107,340,339,034	--	(8,148,948,494)	1,840,199,455,338	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,068,167,968,843	70,171,095,437	--	(75,391,813,578)	1,062,947,250,702	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,155,202,512,115	177,511,434,471	(108,888,527,243)	20,184,092,344	3,244,009,511,687	Sub Total
<b>Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Non-Current</b>
Tanah Belum Dikembangkan	2,589,018,254,309	30,949,121,547	--	(20,184,092,344)	2,599,783,283,512	Undeveloped Land
<b>Jumlah</b>	<b>5,744,220,766,424</b>	<b>208,460,556,018</b>	<b>(108,888,527,243)</b>	<b>--</b>	<b>5,843,792,795,199</b>	<b>Total</b>

31 Desember/ December 31, 2022						
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Reklasifikasi / Reclassification	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Aset Real Estat - Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Current</b>
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	147,781,927,945	(359,897,892,718)	276,803,935,345	346,026,478,474	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	20,903,711,593	--	15,481,188,597	1,741,008,064,798	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,247,062,182,964	100,396,453,329	--	(279,290,667,450)	1,068,167,968,843	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	269,082,092,867	(359,897,892,718)	12,994,456,492	3,155,202,512,115	Sub Total
<b>Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Non-Current</b>
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	393,220,809,965	--	(62,653,002,650)	2,589,018,254,309	Undeveloped Land
<b>Jumlah</b>	<b>5,491,474,302,468</b>	<b>662,302,902,832</b>	<b>(359,897,892,718)</b>	<b>(49,658,546,158)</b>	<b>5,744,220,766,424</b>	<b>Total</b>

31 Desember/ December 31, 2021						
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Reklasifikasi / Reclassification	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Aset Real Estat - Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Current</b>
Bangunan Siap Jual	1,073,986,342,758	157,195,819,098	(319,376,606,143)	(630,467,047,811)	281,338,507,902	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,124,647,262,367	1,134,727,674,022	(3,711,264,016)	(551,040,507,765)	1,704,623,164,608	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579,450,015,877	309,611,069,420	(6,362,064,552)	364,363,162,219	1,247,062,182,964	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	2,778,083,621,002	1,601,534,562,540	(329,449,934,711)	(817,144,393,357)	3,233,023,855,474	Sub Total
<b>Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Non-Current</b>
Tanah Belum Dikembangkan	1,439,760,880,585	1,560,401,823,776	--	(741,712,257,367)	2,258,450,446,994	Undeveloped Land
<b>Jumlah</b>	<b>4,217,844,501,587</b>	<b>3,161,936,386,316</b>	<b>(329,449,934,711)</b>	<b>(1,558,856,650,724)</b>	<b>5,491,474,302,468</b>	<b>Total</b>

Pada periode 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 terdapat pengurangan sehubungan dengan penjualan aset real estate masing-masing sebesar Rp108.888.527.243, Rp359.897.892.718 dan Rp319.449.934.711 (Catatan 29).

For the period of May 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 there were deduction due to sale of real estate assets amounting to Rp108,888,527,243, Rp359,897,892,718 and Rp319,449,934,711 (Note 29).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 terdapat reklasifikasi aset real estat ke properti investasi sehubungan dengan gedung, beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp49.658.546.158 (Catatan 12) dan Rp1.558.856.650.724.

On December 31, 2022 and 2021, there was a reclassification of real estate assets to investment property regarding to building, accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp49,658,546,158 (Note 12) and Rp1,558,856,650,724.

Rincian saldo tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of the land in development process are as follows:



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	Estimasi Waktu/ Penyelesaian/ Estimated Completion Time	Realisasi/ Realization %	31 Mei/ May 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
				Rp	Rp	Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	93%	218,806,952,883	204,901,148,077	209,051,890,832
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2024	94%	196,343,695,711	188,541,375,721	309,501,970,295
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	43%	189,754,846,191	160,927,981,861	232,307,750,502
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2025	26%	188,166,782,251	188,366,782,251	189,018,920,870
LRT City Tebet	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	11%	158,898,084,733	151,398,084,733	139,898,084,733
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	100%	152,422,668,600	151,747,176,950	87,369,759,203
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2025	42%	139,738,609,052	133,985,135,414	117,975,038,893
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	2025	0%	123,901,973,860	115,815,563,300	78,299,983,782
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	2023	73%	122,311,481,037	105,417,807,253	177,185,722,857
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2025	0%	120,067,809,457	115,013,464,900	--
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	75%	106,602,039,847	107,240,944,126	96,735,038,733
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	2025	0%	65,255,645,566	65,255,645,566	63,492,351,806
LRT City Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2026	0%	52,754,336,852	46,077,668,759	--
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/ South Jakarta	2026	0%	5,174,529,298	4,781,795,963	3,130,175,089
LRT City MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2020	100%	--	1,537,389,924	656,477,013
<b>Jumlah/Total</b>				<b>1,840,199,455,338</b>	<b>1,741,008,064,798</b>	<b>1,704,623,164,608</b>

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings in development process are as follows:

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	Estimasi Waktu/ Penyelesaian/ Estimated Completion Time	Realisasi/ Realization %	31 Mei/ May 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
				Rp	Rp	Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	93%	346,267,421,108	346,687,401,738	413,165,572,415
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	43%	246,442,731,221	243,060,376,144	245,792,870,502
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2025	26%	136,579,152,462	128,463,968,314	95,142,204,924
LRT City Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	2024	11%	82,381,733,069	75,985,935,227	47,423,896,378
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	2023	73%	76,638,854,885	71,971,792,701	119,014,981,259
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	100%	65,984,119,502	52,333,909,719	110,296,415,390
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	94%	49,577,827,878	49,577,827,879	55,542,772,125
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	2026	0%	31,455,561,203	29,679,722,589	36,861,752,144
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	75%	22,607,842,511	15,668,641,503	25,647,766,253
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2024	0%	5,012,006,863	2,824,652,209	--
LRT City MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	2020	100%	--	51,913,740,820	74,304,132,704
Oase Park	Tangerang Selatan, Banten/ South Tangerang, Banten	2025	0%	--	--	20,040,806,893
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2025	0%	--	--	3,829,011,977
<b>Jumlah/Total</b>				<b>1,062,947,250,702</b>	<b>1,068,167,968,843</b>	<b>1,247,062,182,964</b>

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings available for sale are as follows:

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	31 Mei/ May 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
		Rp	Rp	Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	137,757,015,154	146,370,411,039	27,385,526,338
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	121,977,467,870	122,097,917,551	120,776,588,602
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	28,586,075,573	44,794,712,760	83,069,034,920
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	13,814,055,195	17,776,674,733	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	14,986,762,391	14,986,762,391	15,679,385,210
LRT City MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	23,741,429,464	--	23,406,048,471
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	--	11,021,924,361
		<b>340,862,805,647</b>	<b>346,026,478,474</b>	<b>281,338,507,902</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Aset Real Estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real Estate Assets were insured with the details are as follows:

Nama Asuradur/ Insurer	Nomor Polis/ Policy Number	Periode Asuransi/ Insurance Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured	Aset Real Estat/ Real Estate Assets
PT Avrist General Insurance	10100109220017848	10 Agustus 2022 - 10 Agustus 2023	424,752,748,876	LRT City Sentul
PT KSK Insurance Indonesia	2BD01442300018	1 April 2023 - 1 April 2024	200,532,700,000	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901190900010	29 Juni 2021 - 31 Desember 2022	85,573,244,047	LRT City Bekasi Timur Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901210700020	01 Juli 2021 - 31 Agustus 2023	68,863,045,798	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901220300010	01 Oktober 2021 - 01 Oktober 2023	60,362,880,000	Adhi City Sentul

Asuransi diatas merupakan asuransi atas Contractors All Risk (CAR). Perusahaan berkeyakinan bahwa asuransi tersebut cukup untuk menanggung risiko kerugian di masa depan.

The above insurance represents insurance for Contractors All Risk (CAR). The Company believes that the insurance adequate to cover risk of future losses.

Rincian saldo tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as follows:

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	598,931,736,992	596,063,783,223	977,402,172,288
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	441,843,683,099	423,428,295,142	349,342,106,290
LRT City MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	263,893,296,467	257,906,096,643	232,987,142,362
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	273,670,989,173	273,670,989,173	--
LRT City Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	164,531,977,845	163,697,536,925	177,792,621,064
LRT City Jatibening	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	162,160,050,088	162,160,050,088	--
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	142,504,095,000	142,504,095,000	142,844,748,061
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	138,716,503,304	137,300,862,889	134,935,379,421
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bogor, Jawa Barat/ West Java	133,800,566,821	133,800,566,821	129,225,034,721
LRT City Ciracas	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	89,454,324,984	109,524,458,158	--
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	74,883,802,484	76,486,072,569	74,091,845,533
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	44,367,976,570	44,367,976,570	--
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	30,114,441,667	30,114,441,667	29,971,666,667
Anggana	Bogor, Jawa Barat/ West Java	29,975,142,191	27,871,224,933	--
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	7,653,811,922	7,024,430,078	6,744,125,133
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	3,280,884,905	3,097,374,430	3,113,605,454
<b>Jumlah/Total</b>		<b>2,599,783,283,512</b>	<b>2,589,018,254,309</b>	<b>2,258,450,446,994</b>

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank (Catatan 22).

Real estate assets have been pledged as collateral to bank (Note 22).

**8. Uang Muka**

**8. Advances**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Party</b>
PT Adhi Persada Gedung	14,906,182,936	12,600,976,161	19,660,078,414	PT Adhi Persada Gedung
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,790	2,103,428,790	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,140,510,800	1,140,510,800	1,310,944,800	PT Mitekindo
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1,504,469,648	2,182,645,214	2,427,551,291	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	4,748,409,238	5,426,584,804	5,841,924,881	Sub Total Advances Third Parties
<b>Jumlah</b>	<b>19,654,592,174</b>	<b>18,027,560,965</b>	<b>25,502,003,295</b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Uang muka merupakan uang muka yang diberikan kepada pihak berelasi dan/atau pihak ketiga untuk melaksanakan kegiatan Grup untuk pembelian barang/jasa atas pekerjaan subkontraktor.

Advances represent advance paid to related parties and/or third parties to perform the activities of the Group to purchase goods/services for subcontractors' work.

**9. Biaya Dibayar di Muka**

**9. Prepaid Expenses**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Konsultan	509,298,190	279,919,000	296,830,160	Consultant
Asuransi	426,657,037	261,673,180	277,482,029	Insurance
Lain-lain	1,223,782,407	909,139,012	964,064,171	Others
<b>Jumlah</b>	<b>2,159,737,634</b>	<b>1,450,731,192</b>	<b>1,538,376,360</b>	<b>Total</b>

Biaya dibayar dimuka lain-lain merupakan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas pembelian merchandise untuk meningkatkan penjualan yang nantinya akan dicatat pada beban pokok pendapatan ketika kriteria terkait telah memadai (Catatan 29).

Other prepaid expenses represent payments for taxes payment of land and building of the three hotels owned by the Company and marketing costs for purchasing merchandise to increase sales which its will be capitalized to cost of revenue when the appropriate criteria has been satisfied (Note 29).

**10. Perpajakan**

**10. Taxation**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

**a. Prepaid Taxes**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Perusahaan</b>				<b>The Company</b>
Pajak Pertambahan Nilai - Neto	1,679,384,895	30,462,235,896	61,123,599,636	Value Added Tax - Net
<b>Entitas Anak</b>				<b>Subsidiary</b>
Pajak Penghasilan 4(2)	681,264,956	767,436,722	480,062,396	Income Tax Article 4(2)
<b>Jumlah</b>	<b>2,360,649,851</b>	<b>31,229,672,618</b>	<b>61,603,662,032</b>	<b>Total</b>

**b. Utang Pajak**

**b. Tax Payables**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Perusahaan</b>				<b>The Company</b>
Pajak Penghasilan				Income Taxes
Pasal 21	1,076,426,958	1,441,718,958	1,254,842,645	Article 21
Pasal 23	1,444,202,187	1,666,227,013	1,259,412,215	Article 23
Pasal 29	133,909,173	--	--	Article 29
Pasal 4 (2)	3,717,197,374	161,949,821	3,509,002,934	Article 4 (2)
Sub Jumlah	6,371,735,692	3,269,895,792	6,023,257,794	Sub Total
<b>Entitas Anak</b>				<b>Subsidiary</b>
Pajak Pertambahan Nilai-Neto	857,336,558	516,974,929	94,683,916	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan				Income Taxes
Pasal 21	16,948,854	29,764,120	30,530,398	Article 21
Pasal 23	1,542,745	455,915	3,132,065	Article 23
Sub Jumlah	875,828,157	547,194,964	128,346,379	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>7,247,563,849</b>	<b>3,817,090,756</b>	<b>6,151,604,173</b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**c. Beban Pajak Final**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Sewa	298,980,650	--	1,512,341,400	443,372,900	Rental
Properti	145,348,370,847	215,087,333,213	567,254,822,080	422,223,623,384	Property
<b>Jumlah</b>	<b>145,647,351,497</b>	<b>215,087,333,213</b>	<b>568,767,163,480</b>	<b>422,666,996,284</b>	<b>Total</b>
<b>Beban Pajak Final</b>					<b>Final Tax Expenses</b>
Tarif 10%	29,898,065	--	151,234,140	44,337,290	Rate 10%
Tarif 2,5%	3,633,709,270	5,000,107,156	14,181,370,552	10,555,590,585	Rate 2.5%
<b>Jumlah</b>	<b>3,663,607,335</b>	<b>5,000,107,156</b>	<b>14,332,604,692</b>	<b>10,599,927,875</b>	<b>Total</b>

**d. Pajak Tangguhan**

	2022 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2023 Rp	
<b>Perusahaan</b>				<b>The Company</b>
Provisi Penurunan Nilai Piutang	3,046,341	(1,635,526)	1,410,815	Provision for Impairment Account Receivables
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)	Gain from Acquisition
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(1,462,804,379)</b>	<b>(1,635,526)</b>	<b>(1,464,439,904)</b>	<b>Total Deferred Tax Liabilities</b>
	2021 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2022 Rp	
<b>Perusahaan</b>				<b>The Company</b>
Provisi Penurunan Nilai Piutang	3,712,807	(666,466)	3,046,341	Provision for Impairment Account Receivables
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)	Gain from Acquisition
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(1,462,137,913)</b>	<b>(666,466)</b>	<b>(1,462,804,379)</b>	<b>Total Deferred Tax Liabilities</b>

**e. Pajak Kini**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	17,559,165,088	18,276,880,211	105,019,861,668	130,363,628,274	Profit Before Tax per Statement of profit or loss and other Comprehensive Income
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	145,368,750	327,517,406	188,008,614	486,998,382	Loss Before Tax of Subsidiary
Laba Sebelum Pajak Induk	17,704,533,838	18,604,397,617	104,831,853,054	129,876,629,892	Profit Before Tax Parent
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(16,440,407,984)	(17,960,660,533)	(104,275,079,169)	(131,560,787,628)	Portion of Profit Subject to Final Income Tax
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	1,264,125,854	643,737,084	556,773,885	(1,684,157,736)	Portion of Profit (Loss) Subject to Non Final Income Tax
<b>Perbedaan Waktu</b>					<b>Timing Differences</b>
Beban Penyisihan Piutang	7,434,207	--	13,847,003	16,876,393	Bad Debt Expense
Sub Jumlah	7,434,207	--	13,847,003	16,876,393	Sub Total
<b>Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal</b>					<b>Non-Deductible Expenses</b>
Corporate Social Responsibility (CSR)	--	--	354,922,751	78,855,486	Corporate Social Responsibility (CSR)
Sub Jumlah	--	--	354,922,751	78,855,486	Sub Total
<b>Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)</b>	<b>1,271,560,061</b>	<b>643,737,084</b>	<b>925,544,000</b>	<b>(1,588,426,000)</b>	<b>Taxable Income (Fiscal Loss)</b>
Akumulasi laba (Rugi) Pajak yang dapat Dikompensasi 2021	(662,882,000)	(1,588,426,000)	(1,588,426,000)	--	Accumulated Tax gain (Losses) To be Compensated 2021
<b>Total Akumulasi Laba (Rugi) Pajak yang dapat Dikompensasi</b>	<b>608,678,061</b>	<b>(944,688,916)</b>	<b>(662,882,000)</b>	<b>(1,588,426,000)</b>	<b>Accumulated Tax gain (Losses) To be Compensated</b>
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan</b>	<b>133,909,173</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>Under Payment Corporate Income Tax</b>

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2021 dan 2022 menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) Tahunan PPh Badan yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Profit after tax from the reconciliation for 2021 and 2022 becomes the basis for filling out the Annual Tax Return (SPT) which is submitted to the Tax Office.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**f. Surat Ketetapan Pajak**

Tahun Pajak 2021

Pada 27 Januari 2022, Perusahaan memperoleh Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2021 sebesar Rp1.128.560.146 dengan nomor 00003/407/20/435/21 sebesar Rp798.074.075, setelah dipotong atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) sebesar Rp328.486.071 dengan nomor 00065/207/20/435/21 dan denda pajak sebesar Rp2.000.000. Atas Lebih Bayar tersebut sudah diterima oleh Perusahaan sebesar Rp798.074.075 pada tanggal 27 Januari 2022 melalui Bank Mandiri.

Tahun Pajak 2019

Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2019 sebesar Rp56.506.333.183 dengan nomor 00005/407/19/403/21 sebesar Rp56.498.586.185 setelah dipotong denda pajak sebesar Rp7.746.998. Atas Lebih Bayar tersebut sudah diterima oleh Perusahaan sebesar Rp56.506.333.183 pada tanggal 16 Februari 2021 melalui Bank Mandiri.

**f. Tax Assessment Letter**

Tax Year 2021

In January 2022, The Company has received the rest of Tax Overpayment assessment Letter of VAT for fiscal year 2021 amounted to Rp1,128,560,146 with No.00003/407/20/435/21 amounting to Rp798,074,075, after deducting of Tax Underpayment assessment Letter of VAT amounted to Rp328,486,071 and tax fine amounting Rp2,000,000. The Overpayment has been received by the Company in the amount of Rp798,074,075 on January 27, 2022 via Bank Mandiri.

Tax Year 2019

In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment assessment Letter of VAT for fiscal year 2019 amounted to Rp56,506,333,183 with No.00005/407/19/403/21 amounting to Rp56,498,586,185 after deducting tax fine amounting Rp7,746,988. The Company has received Rp56,506,333,183 of the overpayment on February 16, 2021 via Bank Mandiri.

**11. Piutang lain-lain**

Piutang lain-lain merupakan piutang lain-lain operasional di luar usaha pokok, sebagian besar merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang telah ditagihkan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Namun pada tanggal 12 Desember 2022 berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Bersama No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 terjadi pengalihan sewa kepada PT Adhi Persada Beton, dengan rincian sebagai berikut:

**11. Other Receivables**

Other receivables represent other operational receivables outside the main business, mainly represents receivables on LRT land leases that have been billed to PT Adhi Karya (Persero) Tbk. However on December 12, 2022 based on the Minutes of Collective Agreement No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 there was a transfer of leases to PT Adhi Persada Beton, with the following details:

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	3,282,605,670	9,810,294,855	9,202,036,597	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Beton	3,764,888,000	5,201,490,000	2,006,289,000	PT Adhi Persada Beton
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(60,850,199)	(134,685,102)	(58,684,668)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah</b>	<b>6,986,643,471</b>	<b>14,877,099,753</b>	<b>11,149,640,929</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	604,263,268	692,427,700	604,820,768	Others Others (Each below Rp10 Million)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(18,789,034)	(9,683,105)	(9,033,632)	Less: Allowance for Impairment Losses
<b>Sub Jumlah</b>	<b>585,474,234</b>	<b>682,744,595</b>	<b>595,787,136</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>7,572,117,705</b>	<b>15,559,844,348</b>	<b>11,745,428,065</b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Tidak ada jaminan, bunga, dan jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan atas perolehan piutang lain-lain ini.

*There is no collateral, interest, and terms given by the Company on these other receivables.*

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

*Management believes that the allowance for impairment losses from other receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.*

**12. Properti Investasi**

**12. Investment Properties**

		2023					
		Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Biaya Perolehan							Acquisition Cost
MTH 27		49,658,546,158	--	--	--	49,658,546,158	MTH 27
Akumulasi Perubahan							Accumulated Changes
Nilai Wajar :							Fair Value :
MTH 27		23,900,453,842	--	--	--	23,900,453,842	MTH 27
Jumlah		73,559,000,000	--	--	--	73,559,000,000	Total
		2022					
		Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Biaya Perolehan							Acquisition Cost
MTH 27		--	--	--	49,658,546,158	49,658,546,158	MTH 27
Akumulasi Perubahan							Accumulated Changes
Nilai Wajar :							Fair Value :
MTH 27		--	23,900,453,842	--	--	23,900,453,842	MTH 27
Jumlah		--	23,900,453,842	--	49,658,546,158	73,559,000,000	Total

Properti investasi merupakan area komersial yang berlokasi di lantai dasar dan lantai 2 Gedung MTH dengan luas area 1.492,65 m<sup>2</sup>.

*Investment property is a commercial area located on the ground floor and 2<sup>nd</sup> floor of the MTH Building with an area of 1,492.65 sqm.*

Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp49.658.546.158 (Catatan 7b).

*In 2022, there is a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to Rp49,658,546,158 (Note 7b).*

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi, MTH 27 yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan No. 00473/2.0062-00/PI/03/00031/1/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022 berdasarkan metode perbandingan data pasar. Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp73.559.000.000.

*The company has assessed the fair value of investment properties, MTH 27, which was carried out by KJPP Karmanto and Partners, an independent appraiser, based on report No. 00473/2.0062-00/PI/03/00031/1/XII/2022 dated December 14, 2022 based on market data comparison method. The fair value of investment properties as of December 31, 2022 amounted to Rp73,559,000,000.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**13. Aset Tetap**

**13. Property and Equipment**

31 Mei/ May 31, 2023				
Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor				<b>Office Equipments</b>
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	3,831,821,799	478,977,725	4,310,799,524	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>766,364,354</b>		<b>287,386,629</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2022				
Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor				<b>Office Equipments</b>
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	2,682,275,259	1,149,546,540	3,831,821,799	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1,915,910,894</b>		<b>766,364,354</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2021				
Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor				<b>Office Equipments</b>
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	1,532,728,719	1,149,546,540	2,682,275,259	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>3,065,457,434</b>		<b>1,915,910,894</b>	<b>Carrying Value</b>

Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di Hotel GranDhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019. Dikarenakan minimnya nilai risiko apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka manajemen memutuskan untuk tidak mempergunakan asuransi untuk mempertanggungungkan aset tetap tersebut.

Beban penyusutan aset tetap periode 31 Mei 2023 dan 2022, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp478.977.725, Rp478.977.725, Rp1.149.546.540, dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel GranDhika Iskandarsyah Jakarta.

Manajemen telah mengkaji ulang atas estimasi umur ekonomis, metode penyusutan, dan nilai residu pada setiap akhir periode pelaporan.

Property and Equipment represents equipment operational of Japannese restaurant at GranDhika Hotel Iskandarsyah which have been fully operated on December 2019. Due to the minimum of the risk of damage or loss, management has decided not to use insurance to cover these fixed assets.

Depreciation expense for property and equipment for the period of May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp478,977,725, Rp478,977,725, Rp1,149,546,540, and Rp1,149,546,540, respectively is recorded as cost of revenue for Hotel GranDhika Iskandarsyah Jakarta.

Management has reviewed the estimated useful lives, methods and residues at the end of reporting period.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa**

**14. Right of Use Assets and Lease Liabilities**

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama asset hak guna dan liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

31 Mei/ May 31, 2023					
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance		
<b>Biaya Perolehan:</b>				<b>Acquisition Cost:</b>	
Kendaraan	9,312,535,305	5,285,403,762	(2,461,225,190)	12,136,713,877	Vehicle
Bangunan	291,140,317	102,000,000	--	393,140,317	Building
<b>Jumlah</b>	<b>9,603,675,622</b>	<b>5,387,403,762</b>	<b>(2,461,225,190)</b>	<b>12,529,854,194</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				<b>Accumulated Depreciation:</b>	
Kendaraan	8,053,068,958	1,084,881,569	(1,177,258,842)	7,960,691,685	Vehicle
Bangunan	266,640,315	42,500,000	--	309,140,315	Building
<b>Jumlah</b>	<b>8,319,709,273</b>	<b>1,127,381,569</b>	<b>(1,177,258,842)</b>	<b>8,269,832,000</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1,283,966,349</b>			<b>4,260,022,194</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2022					
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance		
<b>Biaya Perolehan:</b>				<b>Acquisition Cost:</b>	
Kendaraan	6,851,310,115	2,461,225,190	--	9,312,535,305	Vehicle
Bangunan	184,140,317	107,000,000	--	291,140,317	Building
<b>Jumlah</b>	<b>7,035,450,432</b>	<b>2,568,225,190</b>	<b>--</b>	<b>9,603,675,622</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				<b>Accumulated Depreciation:</b>	
Kendaraan	5,121,334,342	2,931,734,616	--	8,053,068,958	Vehicle
Bangunan	176,417,587	90,222,728	--	266,640,315	Building
<b>Jumlah</b>	<b>5,297,751,929</b>	<b>3,021,957,344</b>	<b>--</b>	<b>8,319,709,273</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1,737,698,503</b>			<b>1,283,966,349</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2021					
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance		
<b>Biaya Perolehan:</b>				<b>Acquisition Cost:</b>	
Kendaraan	3,885,637,359	2,965,672,756	--	6,851,310,115	Vehicle
Bangunan	91,447,187	92,693,130	--	184,140,317	Building
<b>Jumlah</b>	<b>3,977,084,546</b>	<b>3,058,365,886</b>	<b>--</b>	<b>7,035,450,432</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				<b>Accumulated Depreciation:</b>	
Kendaraan	2,384,387,926	2,736,946,416	--	5,121,334,342	Vehicle
Bangunan	83,826,588	92,590,999	--	176,417,587	Building
<b>Jumlah</b>	<b>2,468,214,514</b>	<b>2,829,537,415</b>	<b>--</b>	<b>5,297,751,929</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1,508,870,032</b>			<b>1,737,698,503</b>	<b>Carrying Value</b>
	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp		
<b>Liabilitas Sewa</b>				<b>Lease Liabilities</b>	
Sampai dengan 1 tahun	5,063,328,768	2,461,225,191	2,043,360,000		Up to 1 year
	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:</b>					<b>Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:</b>
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 31)	146,241,733	--	101,297,859	98,260,988	Interest expense on lease liabilities (Note 31)
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 30)	1,127,381,569	--	3,021,957,344	2,829,537,415	Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 30)
<b>Jumlah yang diakui pada arus kas yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:</b>					<b>Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:</b>
Pembayaran liabilitas sewa (Catatan 36)	767,910,000	--	2,150,359,999	2,547,030,573	Payment for lease liabilities (Note 36)

Seluruh beban penyusutan atas aset hak guna diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 30).

All depreciation expenses on right of use assets are recognized on General and Administrative Expenses (Note 30).



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**15. Aset Takberwujud**

**15. Intangible Asset**

31 Mei/ May 31, 2023				
Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Saldo Akhir / Ending Balance	
Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Perangkat Lunak</b>				<b>Soft Ware</b>
Biaya Perolehan	3,133,500,000	--	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	835,600,000	261,125,000	1,096,725,000	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2,297,900,000</b>		<b>2,036,775,000</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2022				
Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Saldo Akhir / Ending Balance	
Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Perangkat Lunak</b>				<b>Soft Ware</b>
Biaya Perolehan	3,133,500,000	--	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	208,900,000	626,700,000	835,600,000	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2,924,600,000</b>		<b>2,297,900,000</b>	<b>Carrying Value</b>
31 Desember/ December 31, 2021				
Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Saldo Akhir / Ending Balance	
Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Perangkat Lunak</b>				<b>Software</b>
Biaya Perolehan	--	3,133,500,000	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	--	208,900,000	208,900,000	Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>--</b>		<b>2,924,600,000</b>	<b>Carrying Value</b>

Seluruh beban amortisasi atas aset takberwujud diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 30).

All amortization expenses on intangible asset are recognized on General and Administrative Expenses (Note 30).

**16. Aset Lain-lain**

**16. Other Assets**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya</b>				<b>Restricted Cash in Bank</b>
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	79,520,692,991	23,567,428,100	12,810,592,194	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	31,198,400,370	21,162,097,497	15,233,242,958	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	25,740,177,088	23,411,276,186	17,455,215,498	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	8,174,177,087	6,536,926,726	82,246,407	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,255,352,518	748,451,865	524,570,740	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah Pihak Berelasi	145,888,800,054	75,426,180,374	46,105,867,797	Sub Total Related Parties - Net
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13,455,328,669	103,893,143,950	4,902,921,399	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	628,777,450	12,501,918,347	--	PT Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	348,535,685	348,535,685	773,672,525	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
Sub Jumlah Pihak Berelasi	14,432,641,804	116,743,597,982	5,676,593,924	Sub Total Related Parties - Net
Biaya yang Ditangguhkan	7,396,124,465	8,748,779,298	14,795,887,229	Deferred Charges
<b>Jumlah</b>	<b>167,717,566,323</b>	<b>200,918,557,654</b>	<b>66,578,348,950</b>	<b>Total</b>

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito dan pencairannya sesuai dengan syarat yang berlaku dalam perjanjian kerjasama dengan bank terkait.

Restricted bank accounts are funds originating from consumer payments (through KPR & KPA facilities) held by the bank in an Escrow Account or Bilyet Deposit and the disbursement of which is in accordance with applicable requirements in cooperation with the relevant bank.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**17. Utang Usaha**

**17. Account Payables**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	960,081,344,262	760,403,193,255	669,723,064,811	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Gedung	91,330,103,588	108,799,842,703	74,374,636,988	PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Persada Properti	27,985,568,799	27,985,568,799	30,355,668,799	PT Adhi Persada Properti
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	7,320,280,307	6,614,216,623	--	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
PT Virama Karya (Persero)	1,852,827,131	2,231,605,193	--	PT Virama Karya (Persero)
PT Adhi Persada Beton	--	698,550,000	698,550,000	PT Adhi Persada Beton
<b>Sub Jumlah</b>	<b>1,088,570,124,087</b>	<b>906,732,976,573</b>	<b>775,151,920,598</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Utang Usaha - Supply Chain Financing</b>	<b>--</b>	<b>246,574,696,516</b>	<b>384,249,795,558</b>	<b>Account Payables - Supply Chain Financing</b>
Sub Jumlah Pihak Berelasi	<b>1,088,570,124,087</b>	<b>1,153,307,673,089</b>	<b>1,159,401,716,156</b>	<b>Sub Total Related Parties</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Sigmaeltra Propertindo	57,136,633,532	57,136,633,532	--	PT Sigmaeltra Propertindo
The Master Steel Manufactory	7,750,567,109	7,344,181,554	4,861,242,550	The Master Steel Manufactory
Abdul Kadir Alatas	7,517,500,000	6,775,000,000	6,775,000,000	Abdul Kadir Alatas
Syamsudin	6,342,300,000	6,342,300,000	8,092,300,000	Syamsudin
PT Berdikari Pondasi Perkasa	5,235,239,299	5,338,619,197	3,879,939,209	PT Berdikari Pondasi Perkasa
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	3,096,006,024	1,793,652,591	--	Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi
PT Motive Mulia	2,421,950,376	2,706,370,376	--	PT Motive Mulia
PT Adiya Gumilang Nusantara	2,398,632,262	2,750,599,525	--	PT Adiya Gumilang Nusantara
PT Mitra Sistematika Global	2,045,862,794	4,346,441,496	2,500,701,963	PT Mitra Sistematika Global
PT Builders Shop	2,030,660,299	2,495,428,869	2,452,359,716	PT Builders Shop
Hj Mariah	1,850,000,000	1,850,000,000	2,000,000,000	Hj Mariah
PT Dong Seo Furniture	1,737,462,627	1,899,219,796	--	PT Dong Seo Furniture
PT Jati Sungkai Estetika	1,646,695,717	1,617,016,803	1,617,016,803	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,250,462,483	1,250,462,483	1,207,853,983	PT Mitekindo
PT Pelitamaju Multiswakarsa	--	1,904,801,504	--	PT Pelitamaju Multiswakarsa
PT Hans Utama Solusi	--	--	5,046,553,085	PT Hans Utama Solusi
PT Sekasa Inti Pratama	--	--	2,124,284,794	PT Sekasa Inti Pratama
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	71,064,915,418	51,513,199,759	82,861,170,119	Others (Each below Rp1 Billion)
<b>Operasi Bersama</b>				<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	121,048,057,159	130,567,412,779	137,232,337,785	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	86,637,451,082	83,666,045,097	87,936,849,766	JO ACP - UJP (Urban Signature)
<b>Sub Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>381,210,396,181</b>	<b>366,802,945,101</b>	<b>348,587,609,773</b>	<b>Sub Total Third Parties</b>
<b>Jumlah</b>	<b>1,469,780,520,268</b>	<b>1,520,110,618,190</b>	<b>1,507,989,325,929</b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 30 Desember 2021 ditandatangani perjanjian pengalihan utang PT Adhi Persada Properti kepada Perusahaan atas perjanjian peminjaman dana PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021 dan No.031-12/DIR-PKS/2021. Perjanjian tersebut yang berisi pengalihan Pinjaman Induk yang digunakan dalam rangka pembebasan dan jual beli tanah Cikunir 2 dari Perusahaan kepada PT Adhi Commuter Properti. Total nilai utang pokok yang dialihkan sebesar Rp276.295.763.860 dengan bunga pinjaman sebesar Rp73.046.342.430.

Pada awalnya lahan Cikunir 2 adalah lahan milik PT Adhi Persada Properti yang perolehannya melalui pinjaman kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk yang diatur dalam perjanjian No. 031-2/2018/064 dan 007-08/DIR-PKS/2018 pada tanggal 28 Agustus 2018 dan diaddendum dengan perjanjian No. 031-2/2019/027A dan 010-03/DIR-PKS/2019 pada tanggal 28 Maret 2019. Sehubungan dengan kondisi pandemi Covid-19 yang berdampak langsung kepada operasional dan keuangan PT Adhi Persada Properti, sehingga mengalami kesulitan dalam

On December 30, 2021, a debt transfer agreement was signed for the loan agreement with PT Adhi Persada Properti to the Company regarding loan fund from PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021 and No.031-12/DIR-PKS/2021, dated December 30, 2021. which contains the transfer of the Main Loan used for the acquisition and sale and purchase of Cikunir 2 land from the Company to PT Adhi Commuter Properti. The total principal debt transferred amounting Rp276,295,763,860 and interest loan amounting Rp73,046,342,430.

Initially, the land for Cikunir 2 was owned by PT Adhi Persada Properti, which was acquired through a loan to PT Adhi Karya (Persero) Tbk in agreement No. 031-2/2018/064 and 007-08/DIR-PKS/2018 on August 28, 2018 and the addendum No. 031-2/2019/027A and 010-03/DIR-PKS/2019 on March 28, 2019. Due to Covid-19 pandemic, which has a direct impact on the operations and finances of PT Adhi Persada Properti, resulted experiencing difficulties in continuing the development of the land and its financing. With the approval of PT Adhi Karya (Persero)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

melanjutkan pembangunan lahan tersebut dan pembiayaannya. Dengan persetujuan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Persada Properti mengalihkan lahan tersebut beserta utangnya kepada Perusahaan. Pembahasan terkait pengalihan lahan dan utang tersebut sudah dilakukan oleh para pihak sejak bulan Januari 2021.

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

Tbk, PT Adhi Persada Properti transferred the land and its debt to the Company. The discussion regarding the transfer of land and debt has been carried out by parties since January 2021.

All account payables are denominated in rupiah.

There is no collateral given by the Group on these payables.

**18. Beban Akruai**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
Biaya Operasional Proyek	218,667,331,924	215,943,457,386	254,284,381,275
Biaya Pekerjaan Proyek	423,574,048,554	427,138,234,718	544,756,757,500
Biaya Operasional Hotel	6,948,212,322	9,384,777,863	4,459,579,612
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	623,851,657	68,856,770	84,633,074
Insentif	--	--	1,678,975,445
<b>Jumlah</b>	<b>649,813,444,457</b>	<b>652,535,326,737</b>	<b>805,264,326,906</b>

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

**18. Accrued Expenses**

Project Operating Costs  
Project Work Costs  
Hotel Operating Costs  
Others (Each below Rp500 Million)  
Incentive  
Total

Accrued other expenses represent for non operating maintenance cost reserve of hotels.

**19. Pendapatan Diterima di Muka**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
<b>Properti</b>			
LRT City Tebet	227,554,540,747	269,983,537,109	140,210,948,133
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	91,587,407,938	91,239,534,658	54,729,255,088
LRT City Cibubur	63,260,402,699	54,097,962,092	8,495,407,780
Mega Graha Cipta Perkasa	47,858,822,763	32,063,417,879	20,106,277,904
Oase Park	36,491,355,199	22,886,726,580	6,554,431,531
Adhi City Sentul 2	28,814,931,824	19,556,407,024	--
Cisauk Point	27,868,683,357	8,979,699,766	118,216,707,523
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	18,645,230,672	16,102,409,159	9,543,034,200
Adhi City Sentul	9,344,559,598	14,061,958,981	19,549,774,480
LRT City MTH	6,262,355,485	3,562,871,935	--
LRT City Sentul	3,635,024,730	10,100,482,079	5,082,194,294
Sub Jumlah	<b>561,323,315,012</b>	<b>542,635,007,262</b>	<b>382,488,030,933</b>
<b>Hotel</b>			
Hotel GranDhika Jakarta	1,233,967,742	1,125,179,298	540,602,477
Hotel GranDhika Semarang	97,006,573	208,307,802	83,131,758
Hotel GranDhika Medan	39,377,975	30,157,137	23,865,470
Sub Jumlah	<b>1,370,352,290</b>	<b>1,363,644,237</b>	<b>647,599,705</b>
<b>Operasi Bersama</b>			
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	260,208,329,012	254,111,106,100	184,509,922,572
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	56,325,223,467	62,735,835,177	70,876,636,428
Sub Jumlah	<b>316,533,552,479</b>	<b>316,846,941,277</b>	<b>255,386,559,000</b>
<b>Jumlah</b>	<b>879,227,219,781</b>	<b>860,845,592,776</b>	<b>638,522,189,638</b>

**19. Unearned Revenues**

Properties  
LRT City Tebet  
LRT City Bekasi Timur Green Avenue  
LRT City Cibubur  
Mega Graha Cipta Perkasa  
Oase Park  
Adhi City Sentul 2  
Cisauk Point  
LRT City Bekasi Timur Eastern Green  
Adhi City Sentul  
LRT City MTH  
LRT City Sentul  
Sub Total  
  
Hotel  
Hotel GranDhika Jakarta  
Hotel GranDhika Semarang  
Hotel GranDhika Medan  
Sub Total  
  
Joint Operation  
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)  
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)  
Sub Total  
Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**20. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya**

**20. Other Short-Term Liabilities**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	18,780,142,238	18,780,142,238	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	709,260,748	170,256,020	131,095,081	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
<b>Sub Jumlah</b>	<b>19,489,402,986</b>	<b>18,950,398,258</b>	<b>131,095,081</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Montaro Grup Nusantara	15,000,000,000	--	--	PT Montaro Grup Nusantara
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	5,889,735,000	15,000,000,000	--	PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia
<b>Sub Jumlah</b>	<b>20,889,735,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>40,379,137,986</b>	<b>33,950,398,258</b>	<b>131,095,081</b>	<b>Total</b>

Liabilitas jangka pendek lainnya atas PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan sisa pembayaran utang dividen atas pembagian laba tahun buku 2021 (diaudit) (Catatan 26).

Other short-term liabilities for PT Adhi Karya (Persero) Tbk are the remaining dividend payments for profit on distribution for the year 2021 (audited) (Note 26).

**21. Utang Obligasi**

**21. Bonds Payable**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Utang Obligasi Jangka Pendek</b>				<b>Short-Term Bonds Payable</b>
Obligasi Seri A	--	205,500,000,000	491,000,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	--	(979,356,714)	(1,972,081,247)	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>204,520,643,286</b>	<b>489,027,918,753</b>	<b>Total</b>
<b>Utang Obligasi I Jangka Pendek</b>				<b>Short-Term Bonds Payable I</b>
Obligasi Seri A	--	--	491,000,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	--	--	(1,972,081,247)	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>489,027,918,753</b>	<b>Total</b>
<b>Utang Obligasi II Jangka Pendek</b>				<b>Short-Term Bonds Payable II</b>
Obligasi Seri A	--	205,500,000,000	--	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	--	(979,356,714)	--	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>204,520,643,286</b>	<b>--</b>	<b>Total</b>
<b>Utang Obligasi Jangka Panjang</b>				<b>Long-Term Bonds Payable</b>
Obligasi Seri B	111,000,000,000	111,000,000,000	9,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(805,635,011)	(979,281,566)	(69,886,382)	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>110,194,364,989</b>	<b>110,020,718,434</b>	<b>8,930,113,618</b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Utang Obligasi I Jangka Panjang</b>				<b>Long-Term Bonds Payable I</b>
Obligasi Seri B	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(27,868,503)	(39,480,379)	(69,886,382)	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>8,972,131,497</b>	<b>8,960,519,621</b>	<b>8,930,113,618</b>	<b>Total</b>
	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Utang Obligasi II Jangka Panjang</b>				<b>Long-Term Bonds Payable II</b>
Obligasi Seri B	102,000,000,000	102,000,000,000	--	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(777,766,508)	(939,801,187)	--	Attributable Costs
<b>Jumlah</b>	<b>101,222,233,492</b>	<b>101,060,198,813</b>	<b>--</b>	<b>Total</b>

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

The Company's initiated several fund raising by issuing bonds to support the Company's business.

**a. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap I**

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 Perwaliamanatan, 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. 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:

**a. Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase I**

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Under the provisions contained in the Trustee Agreement, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk has been appointed by the Company as a Trustee representing the interests of the Bondholders.

These bonds were issued with a principal amount of Rp500,000,000,000 which was guaranteed with full commitment. These bonds are issued scripless, except for Jumbo Bond Certificates which are issued on behalf of PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

These bonds provide an option for the public to choose the desired series, namely by having 2 (two) series of bonds offered as follows:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

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. Pada tanggal 25 Mei 2022 sudah dilakukan pembayaran.

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.

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).

**b. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk. Tahap II**

Berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 No. 45 tanggal 20 Mei 2022 oleh dan antara Perusahaan selaku Emiten dan PT Bank Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat, yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

ACP telah menerbitkan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022:

- Obligasi Seri A sebesar Rp205.500.000.000 (dua ratus lima miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,00% (sepuluh persen) per tahun, dengan jangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) hari sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 31 Mei 2023.
- Obligasi Seri B sebesar Rp102.000.000.000 (seratus dua miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 11,00% (sebelas persen) per

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Series A

The principal amount of the Series A Bonds is IDR 491,000,000,000 with a fixed interest rate of 10.50% per year, a period of 367 days from the date of issuance. On May 25, 2022 the payment has been made.

Series B

Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate at 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date.

The Company has carried out a rating performed by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 and No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 dated February 16, 2021, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are idBBB (Triple B).

**b. Adhi Commuter Property Bond Phase II**

Based on the Deed of Trusteeship Agreement for Bonds II Adhi Commuter Properti Year 2022 No. 45 dated May 20, 2022, by and between the Company as the Issuer and PT Bank Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk as the Trustee, made before Rosida Rajagukguk Siregar, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in South Jakarta Administrative City.

ACP has issued Adhi Commuter Properti Bonds II Year 2022:

- A Series Bond's amounting to Rp205,500,000,000 (two hundred five billion five hundred million Rupiah) with a fixed interest rate at 10.00% (ten percent) per year, with a term of 367 (three hundred sixty seven) days from the issuance date. The full principal payment of the bonds will be made on May 31, 2023.
- B Series Bond's amounting to Rp102,000,000,000 (one hundred two billion Rupiah) with a fixed interest rate of 11.00% (eleven percent) per year,

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 24 Mei 2025.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi II dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp307.500.000.000 pada tahun 2022 dengan tanggal efektif 24 Mei 2022 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor Sertifikat II-2/200522-B. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 17 Mei 2022 dengan nomor surat pencatatan No. S-78/D.04/2022.

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

with a term of 3 (three) years from the issuance date, the full principal payment of the bonds will be made on May 24, 2025.

The company has issued bonds II with a total amount of Rp307,500,000,000 in 2022 with an effective date of May 24, 2022 based on an effective letter from the Financial Services Authority (OJK) with letter number No. Certificate II-2/200522-B. The registration is done at Indonesia Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter number No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

The bonds payable issued by the Company without specific guarantee.

**22. Utang Bank**

**22. Bank Loan**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	510,519,350,000	473,081,260,361	418,645,829,499	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	138,000,000,000	300,800,000,000	70,000,000,000	Less Current Portion
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>372,519,350,000</b>	<b>172,281,260,361</b>	<b>348,645,829,499</b>	<b>Long Term Portion</b>

**Fasilitas Kredit Modal Kerja**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur Eastern Green**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 tanggal 22 Februari 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pelunasan kredit eksisting ADCP di Bank BTN (proyek Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue dan Fasilitas KMK Standby Loan) dan kebutuhan operasional dan/atau tambahan modal kerja (proyek Apartemen pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green). Fasilitas tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp160.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;

**Working Capital Credit Facility**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur Eastern Green**

Based on the Letter of Approval for Granting Credit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 dated 22 February 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility to repay the existing ADCP credit at Bank BTN (LRT City Bekasi Timur Green Avenue Apartment project and KMK Standby Loan Facility) and operational needs and/or additional capital work (LRT City Bekasi Timur Eastern Green Apartment development project). The facility has a term of 5 (five) years starting from February 22, 2023 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp160,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 8,5% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 350%;
- b. *Interest Coverage Ratio* minimal 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Menjaga kualitas kredit di BTN maupun Bank lain agar selalu kondisi lancar;
- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 90 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal penilaian terakhir; dan
- i. 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.

Saldo utang bank per 31 Mei 2023 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp159.124.000.000, nihil dan Rp99.526.000.000.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- *Administration fee at 0.25%;*
- *Interest Rate at 8.8% p.a;*
- *Fine at 2%;*
- *APHT fee at 0.50%.*

*The credit facilities are guaranteed by:*

- a. *Land development projects for LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;*
- b. *Receivables related to income from units of LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower which are tied to cession or fiducia.*

*The Company is required to comply with terms, among others:*

- a. *Maximum DER of 350%;*
- b. *Minimum Interest Coverage Ratio of 100%;*
- c. *Current Ratio above 100%;*
- d. *Maintain credit quality at BTN and other banks so that they are always in smooth condition;*
- e. *Carrying out the construction of the apartment goes according to plan when applying for credit;*
- f. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;*
- g. *Submit Semester Financial Reports no later than 90 days after the reporting date and the Independent Auditor's Report no later than 180 days after the reporting date;*
- h. *Submit the results of Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 24 (twenty-four) months from the date of the last appraisal; and*
- i. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct an examination of the Company's business activities, including financial information, construction progress, and development of unit sales for projects financed by BTN.*

*Bank loan balances as of May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp159,124,000,000, nil, and Rp99,526,000,000 respectively.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Jumlah pencairan sepanjang 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp160.000.000.000, nihil dan nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp876.000.000, Rp99.526.000.000 dan Rp74.071.500.000.

Per 31 Mei 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019 yang telah diperpanjang berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Modal Kerja No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 17 Mei 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Sentul - Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 12 (duabelas) bulan terhitung sejak tanggal 17 Mei 2023 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:

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

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

*Total disbursements during May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp160,000,000,000, nil and nil, respectively.*

*Payments made for the years ended May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp876,000,000, Rp99,526,000,000 and Rp74,071,500,000, respectively.*

*As of May 31, 2023, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.*

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

*Based on the Letter of Approval for Granting Credit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019 which has been extended based on the Approval Letter for Extending the Term of the Working Capital Credit Facility No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 dated May 17, 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the Construction of LRT City Sentul - Royal Sentul Park - Tower 1 Apartments for 1,626 units and commercial areas along with facilities and infrastructure. The facility has a term of 12 (twelve) months from May 17, 2023 with the following terms and conditions:*

- *Credit limit Rp358,700,000,000;*
- *The type of credit non-revolving;*
- *Provision fee at 0.25%;*
- *Administration fee at 0.25%;*
- *Interest Rate at 9.15% p.a.;*
- *Fine at 2%;*
- *APHT fee at 0.50%.*

*The credit facilities are guaranteed by:*

- a. *Land development projects for LRT City Sentul Royal Sentul Park Apartment - Tower 1;*
- b. *Receivables related to income from units of LRT City Sentul Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.*

*The Company is required to comply with terms, among others:*

- a. *DER is maximum of 500%;*
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- e. Menjaga ekuitas selalu positif;
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan;
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- j. 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;
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh dinas tertentu;
- l. 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 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp40.654.350.000, Rp128.422.260.361 dan Rp253.250.829.499.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp5.650.000.000, Rp9.684.900.000 dan Rp41.172.284.966.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp93.417.910.361, Rp134.513.469.138 dan Rp56.146.500.000.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. *The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;*
- e. *Maintain equity to be positive;*
- f. *Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit;*
- g. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;*
- h. *Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date;*
- i. *Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;*
- j. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN;*
- k. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain service;*
- l. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

*The balance of bank loans as of May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp40,654,350,000, Rp128,422,260,361 and Rp253,250,829,499, respectively.*

*Total disbursements up to 31 May 2023, 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp5,650,000,000, Rp9,684,900,000, and Rp41,172,284,966, respectively.*

*Payments made for the periods ended May 31, 2023, and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp93,417,910,361, Rp134,513,469,138 and Rp56,146,500,000, respectively.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Per 31 Mei 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur 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 LRT City Bekasi Timur 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% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif;
- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

As of May 31, 2023, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT City Bekasi Timur Green Avenue**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of LRT City Bekasi Timur Green Avenue Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 736 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from March 16, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.25% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for LRT City Bekasi Timur Green Avenue Apartment - Tower 1;
- b. Receivables related to income from units of LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive;
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit;
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;
- g. Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- i. 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;
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu;
- k. 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 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil, Rp38.678.000.000 dan Rp39.775.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar nihil dan 31 Desember 2021 sebesar Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp38.678.000.000, Rp1.097.000.000 dan Rp225.000.000.

Per 31 Mei 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Adhi City Sentul**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bumi Anvaya sebanyak 351 unit. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 27 Agustus 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;*
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN;*
- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service;*
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

*Bank loan balances as of May 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 amounted to nil, Rp38,678,000,000 and Rp39,775,000,000, respectively.*

*Total disbursements up to May 31, 2023 and December 31, 2022 are nil, respectively and December 31, 2021 amounted to Rp40,000,000,000.*

*Payments made for the periods ended May 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp38,678,000,000, Rp1,097,000,000 and Rp225,000,000, respectively.*

*As of May 31, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.*

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Adhi City Sentul**

*Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 dated July 27, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Landed House Bumi Anvaya as 351 units. The facility has a period of 3 (three) years from August 27, 2021 with the following terms and conditions:*

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- Plafond kredit Rp105.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,50%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan perumahan Bhumi Anvaya;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anvaya yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* di atas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif;
- e. Melaksanakan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- i. 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;
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu;

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

- Credit limit Rp105,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.50%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.00% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects landed house Bhumi Anvaya;
- b. Receivables related to income from units of landed house of Bhumi Anvaya which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive;
- e. Carrying out the construction of the landed house goes according to the plan when applying for credit;
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date;
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN;
- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- k. 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 31 Mei 2023 dan Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp60.741.000.000, Rp55.981.000.000 dan Rp26.094.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp5.270.000.000, Rp46.207.000.000 dan Rp29.264.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp510.000.000, Rp16.320.000.000 dan Rp3.170.000.000.

Per 31 Mei 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**Fasilitas Supply Chain Financing**

**PT Bank Negeri 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- k. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

*Bank loan balances as of May 31, 2023 and December 2022 and 2021 amounted to Rp60,741,000,000, Rp55,981,000,000 and Rp26,094,000,000.*

*Total disbursements up to May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp5,270,000,000, Rp46,207,000,000 and Rp29,264,000,000.*

*Payments made for the periods ended May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp510,000,000, Rp16,320,000,000 and Rp3,170,000,000, respectively.*

*As of May 31, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.*

**Supply Chain Financing Facility**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

*Based on the Lending Agreement (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 dated July 19, 2018, the Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 180 (one hundred eighty) days from July 19, 2018. The agreement has been extended with the letter No. BIN/2.1/007/R dated January 7, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 1 (one) year from January 7, 2020 with the following terms and conditions:*

- *Credit limit Rp200,000,000,000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee at 0.5%;*
- *Interest Rate at 7.25% p.a.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

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

Pada 31 Mei 2023 seluruh nilai utang *Supply Chain Financing* telah dibayarkan lunas.

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**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 tanggal 20 Februari 2022, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 22 Maret 2023. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,9% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 125%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Pada 31 Mei 2023 seluruh nilai utang *Supply Chain Financing* telah dibayarkan lunas.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* minimum 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

On May 31, 2023, the entire value of *Supply Chain Financing* debt has been paid in full.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these short-term loans.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 dated February 20, 2022, The Company obtained a *Supply Chain Financing* for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until March 22, 2023. The facility has terms and conditions:

- Credit limit of Rp300,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.25%;
- Interest Rate at 8.9% p.a.

The Company is required to comply with several restrictions, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 125%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

On May 31, 2023, the entire value of *Supply Chain Financing* debt has been paid in full.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**Fasilitas Kredit Swadana**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** Berdasarkan Perjanjian No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022 yang telah diperpanjang 182/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 19 Mei 2023, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan sampai dengan tanggal 24 Mei 2026. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp350.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,1%;
- Suku Bunga 9% Per Tahun.

Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000.000 atas pinjaman tersebut.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. Menjaga kualitas pembiayaan/kredit milik debitur dan para pengurus selalu dalam kondisi *performing loan sampai dengan kredit/pembiayaan lunas*;
- b. Seluruh transaksi keuangan termasuk penerimaan Dana penerbitan Surat Utang Debitur tahun 2022 serta penerimaan atas rencana penjualan aset tetap wajib dilakukan melalui rekening Debitur di BTN;
- c. Menjaga nilai *Current Ration* minimum 100%, EBITDA Positif, *interest coverage Ratio minimum 150%* dan DER tidak melebihi 500% sesuai laporan keuangan Auditan tahunan terakhir yang disampaikan;
- d. Menjaga rasio Agunan minimal sebesar 150% dari *outstanding* fasilitas kredit debitur di Bank apabila rasio tidak mencukupi maka, Debitur harus memberikan agunan tambahan atau menurunkan *outstanding* pinjaman dibank sehingga rasio agunan minimal terpenuhi;
- e. Menyerahkan laporan aktivitas usaha/operasional dan laporan-laporan lainnya (untuk basis triwulan sesuai dengan laporan keuangan) sehubungan dengan fasilitas kredit apabila diminta oleh Bank dengan pemberitahuan sebelumnya dari Bank kepada Debitur;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

**Swadana Credit Facility**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** Based on the agreement No. 261/S/CSTD/CB1/V/2022 dated May 19, 2022, The Company obtained a Principal of the Credit Agreement. The facility period is 12 (twelve) months until May 19, 2023. The facility has terms and conditions:

- *Credit limit Rp350.000.000.000;*
- *The type of credit non revolving*
- *Provision fee 1%;*
- *Suku Bunga 9% Per Tahun.*

*After the reporting period, a payment of Rp100.000.000.000 has been made for this loan.*

*The Company is required to comply with terms, among others:*

- a. *Maintaining the quality of financing/credit owned by debtors and administrators, always in a performing loan condition until the credit/financing is paid off;*
- b. *All financial transactions including receipt of Funds for issuance of Debtor Debt Notes in 2022 and receipt of plans to sell fixed assets must be made through the Debtor's account at BTN;*
- c. *Maintain a minimum Current Ration value of 100%, positive EBITDA, minimum interest coverage ratio of 150% and DER not exceeding 500% according to the last annual audited financial report submitted;*
- d. *Maintain a minimum Collateral ratio of 150% of the debtor's outstanding credit facilities at the Bank; If the ratio is insufficient, the Debtor must provide additional collateral or reduce the outstanding loan at the bank so that the minimum collateral ratio is met;*
- e. *Submit reports on business/operational activities and other reports (on a quarterly basis according to the financial statements) in connection with credit facilities if requested by the Bank with prior notification from the Bank to the Debtor;*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 60 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- i. Memperpanjang atau memperbarui izin-izin terkait legalitas usaha debitur bilamana telah habis masa berlakunya serta menyerahkan salinan perpanjangannya ke Bank;
- j. Memastikan dan menjaga saldo minimal giro operasional di Bank setiap bulannya minimal sebesar 5% dari outstanding fasilitas kredit setiap tanggal 7 mencukupi untuk membayar kewajiban setiap bulannya.

Saldo utang bank per 31 Mei 2023 dan Desember 2022 masing-masing sebesar Rp250.000.000.000 dan 31 Desember 2021 sebesar nihil.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar nihil, Rp500.000.000.000 dan nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar nihil, Rp250.000.000.000 dan nihil.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;*
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 60 days after the reporting date and the Independent Auditor's Report no later than 180 days after the reporting date;*
- h. Submit the results of Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;*
- i. Extend or renew permits related to the legality of the debtor's business when the validity period has expired and submit a copy of the extension to the Bank;*
- j. Ensuring and maintaining a minimum balance of operational current accounts at the Bank every month, at least 5% of the outstanding credit facility on the 7th is sufficient to pay monthly obligations.*

*Bank loan balances as of May 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to Rp250,000,000,000 respectively and December 31, 2021 amounted to nil*

*Total disbursements up to May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to nil, Rp500,000,000,000 and nil.*

*Payments made for the periods ended May 31, 2023 and December 31, 2022 and 2021 amounted to nil, Rp250,000,000,000 and nil, respectively.*

*As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**23. Utang Lain**

**23. Other Payable**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
PT Indonesia Infrastructure Finance	91,512,982,368	--	--
Lain Lain ( di bawah Rp500.000.000)	--	221,357,332	310,590,123
<b>Jumlah</b>	<b>91,512,982,368</b>	<b>221,357,332</b>	<b>310,590,123</b>

PT Indonesia Infrastructure Finance  
Others (below Rp500,000,000)  
Total

Utang pada PT Indonesia Infrastructure Finance merupakan pinjaman yang digunakan untuk pembiayaan konstruksi Proyek Apartemen Cisauk Point sesuai dengan perjanjian No. PF.02/IV/IIF TL/2023 tanggal 18 April 2023, dengan menjaminkan SHGB proyek tersebut dan jangka waktu pinjaman 4 (empat) tahun sampai dengan tanggal Maret 2027.

Debt to PT Indonesia Infrastructure Finance is a loan used to finance the construction of the Cisauk Point Apartment Project in accordance with agreement No. PF.02/IV/IIF TL/2023 dated 18 April 2023, by guaranteeing the SHGB of the project and a loan term of 4 (four) years up to March 2027.

Pinjaman kepada PT Indonesia Infrastructure Finance dikenakan bunga sebesar 10% per tahun.

Debt to PT Indonesia Infrastructure Finance bear interest of 10% per year.

**24. Modal Saham**

**24. Share Capital**

Pemegang Saham/ Shareholders	31 Mei/ May 31, 2023		
	Jumlah Saham/ Total Shares	Kepemilikan/ Ownership	Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	89.9996%	1,999,990,000,000
Masyarakat/Public	2,222,222,200	10.0004%	222,222,220,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>22,222,222,200</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,222,222,220,000</b>
Pemegang Saham/ Shareholders	31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah Saham/ Total Shares	Kepemilikan/ Ownership	Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	89.9996%	1,999,990,000,000
Masyarakat/Public	2,222,222,200	10.0004%	222,222,220,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>22,222,222,200</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,222,222,220,000</b>
Pemegang Saham/ Shareholders	31 Desember/ December 31, 2021		
	Jumlah Saham/ Total Shares	Kepemilikan/ Ownership	Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>20,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,000,000,000,000</b>

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 207

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

tanggal 28 Juni 2022 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 22.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.222.222.220.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0413812.AH.01.11. Tahun 2022.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

Mutasi saham yang ditempatkan adalah sebagai berikut:

207 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 22,222,222,200 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,222,222,220,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0413812.AH.01.11 Tahun 2022.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 20,000,000,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,000,000,000,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

Movement of paid up shares are as below:

Nama Pemegang Saham/ Name of Shareholders	31 Desember 2021 Jumlah Saham/ December 31, 2021 Total Shares	Penambahan/ Additional	31 Desember 2022 Jumlah Saham/ December 31, 2022 Total Shares
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	--	19,999,900,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera Masyarakat/Public	100,000	--	100,000
	--	2,222,222,200	2,222,222,200
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>20,000,000,000</b>	<b>2,222,222,200</b>	<b>22,222,222,200</b>

**25. Tambahan Modal Disetor**

**25. Additional Paid in Capital**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Agio Saham				Premium of Shares
2.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual antara Rp800 - Rp1.030 per lembar	66,718,057,335	66,718,057,335	--	2,222,222,200 shares with par value Rp100 per share selling price of between Rp800 - Rp1,030 per share
Dikurangi : Biaya Emisi Saham	(10,085,358,350)	(10,085,358,350)	--	Less: Share Issuance Costs
<b>Jumlah</b>	<b>56,632,698,985</b>	<b>56,632,698,985</b>	<b>--</b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**26. Saldo Laba**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Ditentukan Penggunaannya					Appropriated
Saldo Laba Awal Tahun	54,010,882,540	27,938,767,027	27,938,767,027	27,938,767,027	Profit for Beginning Balance
Cadangan Umum	--	--	26,072,115,513	--	General Reserves
<b>Saldo Akhir</b>	<b>54,010,882,540</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>54,010,882,540</b>	<b>27,938,767,027</b>	<b>Ending Balance</b>
Belum Ditentukan Penggunaannya					Unappropriated
Saldo Laba Awal Tahun	125,122,957,575	72,248,012,343	72,248,012,343	(58,112,565,221)	Profit for Beginning Balance
Laba Tahun Berjalan	17,423,635,037	18,276,913,211	105,019,176,258	130,360,577,564	Profit for the Year
Dividen	--	--	(26,072,115,513)	--	Dividend
Cadangan Umum	--	--	(26,072,115,513)	--	General Reserves
<b>Saldo Akhir</b>	<b>142,546,592,612</b>	<b>90,524,925,554</b>	<b>125,122,957,575</b>	<b>72,248,012,343</b>	<b>Ending Balance</b>

Berdasarkan Akta Notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing-masing sebesar Rp15.031.180.276.

Pada tanggal 29 Juni 2021 telah dibayarkan dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp15.031.105.276 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp75.000.

Berdasarkan Akta Notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2021 dengan persentase sebesar 20%, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp23.471.998.178, Masyarakat sebesar Rp2.599.999.974 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp117.361 dan telah dibayarkan kepada Masyarakat pada tanggal 28 Juli 2022 sebesar Rp2.599.999.974 dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 7 September 2022 sebesar Rp4.692.957.332 sehingga masih terutang sebesar Rp18.780.142.238 (Catatan 20).

Based on the Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,276, respectively.

On June 29, 2021 dividend has been paid for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp15,031,105,276 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting to Rp75,000.

Based on the Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 28, 2022, stated approval for the distribution of cash dividends from net profit for the 2021 financial year with a percentage of 20%, which is Rp26,072,115,513 consisting of dividends for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp23,471,998,178 the Community Rp2,599,999,974 and the Adhi Sejahtera Jasa Cooperative of Rp117,361 and was paid to the Community on July 28 2022 amounting to Rp2,599,999,974 and PT Adhi Karya (Persero) Tbk on September 7 2022 amounting to Rp4,692,957,332 so that it is still payable in the amount of Rp18,780,142,238 (Note 20).

**27. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak**

**27. Non-Controlling Interest in Subsidiary**

	31 Mei/ May 31, 2023				
	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,686,078	(14,647)	--	8,671,431

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

31 Desember/ December 31, 2022					
Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,667,134	18,944	--	8,686,078
31 Desember/ December 31, 2021					
Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,618,064	49,070	--	8,667,134

a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak:

a. *Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,671,431	8,686,078	8,667,134

b. Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak:

b. *Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	(14,647)	18,944	49,070

**28. Pendapatan**

**28. Revenues**

a. Rincian pendapatan usaha berdasarkan jenis usaha adalah sebagai berikut:

a. *Details of revenues by business sectors are as follows:*

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
<b>Properti</b>				
Adhi City Sentul	37,368,655,199	71,597,248,664	200,310,976,540	134,156,514,092
Cisauk Point	10,599,575,550	103,098,798,590	165,584,833,855	--
LRT City Sentul	22,528,656,431	16,669,783,907	42,467,907,414	170,527,126,989
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	9,524,029,839	3,561,730,431	27,670,552,226	107,034,550,435
LRT City MTH	42,708,360,000	--	--	--
Sub Jumlah	122,729,277,019	194,927,561,592	436,034,270,035	411,718,191,516
<b>Operasi Bersama</b>				
Gateway Park (JO ACP - UJP)	22,619,093,828	20,159,771,621	56,736,096,954	85,068,768,784
Sub Jumlah	22,619,093,828	20,159,771,621	56,736,096,954	85,068,768,784
<b>Hotel</b>				
Hotel GranDhika Jakarta	24,878,468,026	20,011,570,910	58,731,809,952	41,581,292,015
Hotel GranDhika Semarang	8,770,717,593	7,294,597,837	21,451,691,206	12,831,313,719
Hotel GranDhika Medan	8,793,683,185	7,001,844,423	19,578,773,236	12,488,500,391
Sub Jumlah	42,442,868,804	34,308,013,170	99,762,274,394	66,901,106,125
<b>Sewa</b>				
LRT City MTH	298,980,650	--	155,072,400	--
Sub Jumlah	298,980,650	--	155,072,400	--
<b>Jumlah</b>	<b>188,090,220,301</b>	<b>249,395,346,383</b>	<b>592,687,713,783</b>	<b>563,688,066,425</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

b. Rincian pendapatan usaha berdasarkan  
pelanggan adalah sebagai berikut:

b. Details of revenues by customers are as  
follows:

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>					<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	42,708,360,000	--	--	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Properti	--	--	--	39,524,964,969	PT Adhi Persada Properti
Sub Jumlah	42,708,360,000	--	--	39,524,964,969	Sub Total
<b>Pihak Ketiga</b>					<b>Third Parties</b>
Ir. Musfir	2,771,171,171	--	--	--	Ir. Musfir
Gunawan Setiyaji	2,700,900,901	--	--	--	Gunawan Setiyaji
Puspita Noviani	2,394,594,595	--	--	--	Puspita Noviani
Adevia Hl. Ahmad	2,089,189,189	--	--	--	Adevia Hl. Ahmad
Bagus Pamasta Adjie	2,053,153,153	--	--	--	Bagus Pamasta Adjie
Arvey Fahliyfi	2,034,234,234	--	--	--	Arvey Fahliyfi
Idzni Khairina Santana	--	2,078,181,818	--	--	Idzni Khairina Santana
Inggit Dwi Antary	--	2,052,727,273	--	--	Inggit Dwi Antary
Ruth Indriani Damayanti	--	2,024,545,455	--	--	Ruth Indriani Damayanti
Eli Gustinamora	--	--	2,707,207,207	--	Eli Gustinamora
Tati Hartati	--	--	2,603,636,364	--	Tati Hartati
Bagas Koro Samudra	--	--	2,369,181,818	--	Bagas Koro Samudra
PT PRAWITA KARYA	--	--	2,360,360,360	--	PT PRAWITA KARYA
Maywulan Susanti	--	--	2,315,757,273	--	Maywulan Susanti
Sovista Maya Khrisna	--	--	2,307,207,207	--	Sovista Maya Khrisna
Nade Patcajaya, ST	--	--	2,163,963,964	--	Nade Patcajaya, ST
Yasmin Amani Chandra	--	--	2,089,189,189	--	Yasmin Amani Chandra
Idzni Khairina Santana	--	--	2,078,181,818	--	Idzni Khairina Santana
Mada Ramadita	--	--	2,053,153,153	--	Mada Ramadita
Inggit Dwi Antary	--	--	2,052,727,273	--	Inggit Dwi Antary
Sandy Muslim	--	--	2,042,727,273	--	Sandy Muslim
Syapril Ahshar Suryanto	--	--	2,034,234,234	--	Syapril Ahshar Suryanto
Ruth Indriani Damayanti	--	--	2,024,545,455	--	Ruth Indriani Damayanti
Hengki Ivon	--	--	2,024,324,324	--	Hengki Ivon
LMAN - LRT	--	--	--	4,512,686,823	LMAN - LRT
Santi Widhiastuti	--	--	--	3,705,454,545	Santi Widhiastuti
Hj. Greta Noordiana S.H.	--	--	--	3,571,818,182	Hj. Greta Noordiana S.H.
Denis Hariyani	--	--	--	3,571,818,182	Denis Hariyani
Jehti Suherman	--	--	--	3,571,818,182	Jehti Suherman
Muhammad Suhada	--	--	--	2,815,818,182	Muhammad Suhada
LMAN - LRT	--	--	--	2,315,301,382	LMAN - LRT
Hantoro Ardhi Putro	--	--	--	2,309,090,909	Hantoro Ardhi Putro
Tantawie	--	--	--	2,000,000,000	Tantawie
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp2 Miliar)	131,338,617,058	243,239,891,838	559,461,316,870	495,789,295,068	Others (Each below Rp2 Billion)
Sub Jumlah	145,381,860,301	249,395,346,383	592,687,713,783	524,163,101,456	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>188,090,220,301</b>	<b>249,395,346,383</b>	<b>592,687,713,783</b>	<b>563,688,066,425</b>	<b>Total</b>

c. Pelanggan dengan pendapatan usaha  
melebihi 10% dari total pendapatan usaha  
untuk 31 Mei 2023 adalah PT Adhi Karya  
(Persero) Tbk sebesar Rp42.708.360.000  
dan untuk 31 Mei 2022, 31 Desember  
2022, dan 31 Desember 2021 masing-  
masing sebesar nihil.

c. Customers with operating revenues  
exceeding 10% of total operating  
revenues for 31 May 2023 are PT Adhi  
Karya (Persero) Tbk amounting to IDR  
42,708,360,000 and for 31 May 2022, 31  
December 2022 and 31 December 2021  
each of nil.

**29. Beban Pokok Pendapatan**

**29. Cost of Revenue**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Properti</b>					<b>Properties</b>
Cisauk Point	7,345,377,152	88,628,593,689	131,630,471,002	--	Cisauk Point
Adhi City Sentul	23,974,970,884	46,252,045,132	127,185,974,802	86,607,768,467	Adhi City Sentul
LRT City Sentul	16,580,104,618	12,525,272,388	32,542,120,714	131,675,600,252	LRT City Sentul
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	8,415,474,843	3,310,027,755	25,263,823,143	72,153,651,704	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
LRT City MTH	30,958,572,754	--	724,221,645	--	LRT City MTH
Sub Jumlah	87,274,500,251	150,715,938,964	317,346,611,306	290,437,020,423	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>					<b>Joint Operation</b>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	21,521,266,992	18,321,139,585	45,674,385,732	58,259,133,041	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	21,521,266,992	18,321,139,585	45,674,385,732	58,259,133,041	Sub Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Hotel</b>					<b>Hotel</b>
Hotel GranDhika Jakarta	18,006,156,988	16,529,985,800	46,091,666,407	42,400,758,178	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Medan	6,452,902,513	5,881,014,751	15,378,497,681	12,819,431,494	Hotel GranDhika Medan
Hotel GranDhika Semarang	6,197,559,778	5,425,152,228	14,967,597,278	12,964,108,429	Hotel GranDhika Semarang
Sub Jumlah	30,656,619,279	27,836,152,779	76,437,761,366	68,184,298,101	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>139,452,386,522</b>	<b>196,873,231,328</b>	<b>439,458,758,404</b>	<b>416,880,451,565</b>	<b>Total</b>

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan beban pokok pendapatan atas aset real estat yang terjual dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from properties and joint operation represent cost of revenue of real estate assets that have been sold and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

**30. Beban Umum dan Administrasi**

**30. General and Administrative Expense**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Pegawai	10,196,520,423	11,444,624,837	24,095,314,218	22,377,790,888	Employees
Kantor	2,688,209,723	1,042,380,626	3,260,559,964	3,184,787,770	Office
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	1,388,506,569	261,125,000	3,648,657,345	2,829,537,415	Depreciation and amortization (Note 14 and 15)
Jasa Profesional	486,374,974	1,035,412,233	1,388,280,164	759,384,969	Professional Fees
Perizinan	28,527,721	442,079,101	592,739,420	121,365,901	License
Pendidikan dan Pelatihan	51,698,116	98,904,867	132,611,592	123,191,495	Education and Training
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	17,017,027	114,924,568	30,076,563	25,608,497	Others (Each Below Rp100 Million)
<b>Jumlah</b>	<b>14,856,854,553</b>	<b>14,439,451,232</b>	<b>33,148,239,266</b>	<b>29,421,666,935</b>	<b>Total</b>

**31. Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih**

**31. Other Income (Expenses) - Net**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Pendapatan Lainnya:</b>					<b>Other Income:</b>
Penghasilan Unit Batal	1,159,685,942	--	9,722,271,376	8,676,321,489	Cancellation Fee Income
Penghasilan Bunga	61,041,886	982,484,472	1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Income
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi (Catatan 12)	--	--	23,900,453,842	--	Increase in Fair Value of Investment Property (Note 12)
Penghasilan Pemulihan Penurunan Nilai Piutang	1,613,834,501	--	1,071,093,844	1,351,344,038	Income Recovery Impairment of Receivables
Pendapatan Lainnya	1,220,640,851	1,255,356,834	3,851,277,849	26,664,636,108	Other Income
<b>Jumlah Pendapatan Lainnya</b>	<b>4,055,203,179</b>	<b>2,237,841,306</b>	<b>40,130,141,939</b>	<b>38,864,626,921</b>	<b>Total Other Income</b>
<b>Penyisihan Kerugian</b>					<b>Allowance of Expected</b>
Kredit Ekspektasian	(670,102,556)	--	(777,675,863)	(1,806,804,531)	Credit Losses
Corporate Social Responsibility	--	(50,862,256)	(136,397,504)	(78,855,486)	Corporate Social Responsibility
Bagi Hasil atas Pemanfaatan Lahan Cisauk	(706,063,683)	(2,432,064,254)	(6,614,216,623)	--	Profit Sharing on Cisauk Land
Bagi Hasil (Rugi) atas Pengelolaan Hotel	(10,540,125,862)	(6,148,267,376)	(23,221,735,253)	1,061,204,912	Profit (Loss) Sharing on Hotel Management
Beban Lainnya	(1,633,372,212)	(32,887,482)	(450,900,056)	(1,393,372,154)	Other Income (Expense)
Jumlah Beban Lainnya	(13,549,664,313)	(8,664,081,368)	(31,200,925,298)	(2,217,827,258)	Total Other Expense
<b>Jumlah</b>	<b>(9,484,461,134)</b>	<b>(6,426,240,062)</b>	<b>8,929,216,640</b>	<b>36,646,799,663</b>	<b>Total</b>

Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Cisauk merupakan *sharing profit* terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Cisauk antara grup dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan porsi 75 : 25 atas pendapatan perusahaan setelah pajak.

Profit sharing on Cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Cisauk project apartment between the group and PT Kereta Api Indonesia (Persero) with a portion of 75 : 25 of the company's income after tax.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Bagi hasil (rugi) atas pengelolaan hotel merupakan *sharing profit (loss)* atas pengelolaan hotel Grandhika dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk berdasarkan perjanjian No. 112-1/02/ADCP/II/2023 tanggal 23 Januari 2023 dengan target minimal yang ditetapkan oleh PT Adhi Karya, perusahaan wajib membayar *profit sharing* dengan persentase 95:5 dari EBITDA.

Penghasilan lainnya merupakan penghasilan (Beban) Lainnya diluar bisnis utama seperti, sewa lahan LRT, Coffee shop dan rekalkulasi beban pokok pendapatan proyek MTH 27.

*Profit (loss) sharing on hotel management is profit sharing for managing the Grandhika hotel with PT Adhi Karya (Persero) Tbk based on agreement No.112-1/02/ADCP/II/2023 dated January 23, 2023 with a minimum target set by PT Adhi Karya, the company obliged to pay profit sharing with percentage of 95:5 from EBITDA.*

*Other income (Expenses) is other income outside the main business such as, LRT land leases, coffee shops, and recalculation of the cost of revenue of the MTH 27 project.*

**32. Beban Keuangan**

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
Bunga Pinjaman	1,724,433,702	5,898,252,524	5,852,256,690	9,007,030,829
Bunga Obligasi	--	2,411,977,919	--	1,022,297,121
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	1,153,003,277	--	3,526,293,541	2,777,782,874
Beban Keuangan Lainnya	40,066,957	69,205,951	177,618,303	163,819,627
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 14)	146,241,733	--	101,297,859	98,260,988
<b>Neto</b>	<b>3,063,745,669</b>	<b>8,379,436,394</b>	<b>9,657,466,393</b>	<b>13,069,191,439</b>

**32. Financial Charge**

Loan Interest  
Interest Expense of Bond Payable  
Provision Cost/Bond Issuance Amortization  
Other Financial Charge  
Interest Expense on Lease Liabilities (Note 14)  
Net

**33. Laba Per Saham Dasar**

Labanya untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17,423,635,037	18,276,913,211	105,019,176,258	130,360,577,564

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

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17,423,635,037	18,276,913,211	105,019,176,258	130,360,577,564
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	22,222,222,200	22,222,222,200	22,222,222,200	20,000,000,000
<b>Labanya Per Saham Dasar</b>	<b>0.78</b>	<b>0.82</b>	<b>4.73</b>	<b>6.52</b>

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

**33. Basic Earning Per Share**

*Earnings for the calculation of earning per share are as follows:*

*The number of shares based on weighted average of outstanding shares for the calculation of basic earning per share are number of shares as of May 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to 21,132,420,080 shares.*

*At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**34. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi**

**34. Nature and Related Parties Transaction**

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Here are the related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Penyetoran modal, Penagihan atas Pembelian Unit, Sewa Lahan, dan Pemasok/ Investor, Billing for Unit Purchases, Land Rent, and Supplier
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Penyetoran modal dan Pemberi sewa kendaraan/Investor and Lessor of Vehicle
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Pemasok/Supplier
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Kontraktor pembangunan apartemen/Apartment construction contractor
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Penagihan atas Sewa Lahan/ Billing for Land Rent
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Pemasok/Supplier
PT Bank Syariah Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel, Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Billing for Hotel Services, Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT PLN (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel/Billing for Hotel Services
PT PLN Enjiniring	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel/Billing for Hotel Services

Transaksi pada aset dan persentase terhadap total aset:

Transactions in assets and the percentage of total assets:

	2023		2022		2021		
	Rp	%	Rp	%	Rp	%	
<b>Aset</b>							<b>Assets</b>
Kas dan Setara Kas	13,142,253,141	0.21	15,807,247,820	0.25	47,763,410,852	0.80	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	12,099,860,316	0.19	3,305,904,780	0.05	1,971,047,897	0.03	Accounts Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	--	--	100,296,681,270	1.59	125,479,679,441	2.10	Accrued Revenue
Uang Muka	14,906,182,936	0.24	12,600,976,161	0.20	19,660,078,414	0.33	Advances
Piutang Lain-lain	6,986,643,471	0.11	14,877,099,753	0.24	11,149,640,929	0.19	Other Receivables
Aset Lain-lain	145,888,800,054	2.34	75,426,180,374	1.19	46,105,867,797	0.87	Other Assets
<b>Jumlah Aset</b>	<b>193,023,739,918</b>	<b>3.09</b>	<b>222,314,090,158</b>	<b>3.52</b>	<b>257,806,319,254</b>	<b>4.31</b>	<b>Total Assets</b>

Transaksi pada liabilitas dan persentase terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage of total liabilities:

	31 Mei/ May 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		31 Desember/ December 31, 2021		
	Rp	%	Rp	%	Rp	%	
<b>Liabilitas</b>							<b>Liabilities</b>
Utang Usaha	1,088,570,124,087	28.91	1,153,307,673,089	29.86	1,159,401,716,156	29.89	Accounts Payable
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	40,379,137,986	1.07	33,950,398,258	0.88	131,095,081	0.00	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	510,519,350,000	13.56	473,081,260,361	12.25	418,645,829,499	10.79	Bank Loans
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>1,639,468,612,073</b>	<b>43.54</b>	<b>1,660,339,331,708</b>	<b>42.98</b>	<b>1,578,178,640,736</b>	<b>40.69</b>	<b>Total Liabilities</b>

**Manajemen Kunci**

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris untuk 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing

**Key Management**

Total remuneration received by the Board of Commissioners for May 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 amounting

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

sebesar Rp718.200.000, Rp1.512.140.146 dan Rp1.480.498.983, sedangkan untuk Direksi untuk 31 Mei 2023, 31 Desember 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.148.000.000, Rp4.536.420.438, dan Rp4.441.496.948.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan oleh manajemen kunci untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022, dan 31 Desember 2021.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*Rp718,200,000, Rp1,512,140,146 and Rp1,480,498,983, respectively, while for Directors for May 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 amounting Rp2,148,000,000, Rp4,536,420,438, and Rp4,441,496,948, respectively.*

*There was no transactions with related parties are carried out by the key management for the years ended May 31, 2023, December 31, 2022, and December 31, 2021.*

**35. Perjanjian Operasi Bersama**

**35. Joint Operation Agreement**

**a. 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.

**b. 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.

**a. Gateway Park Project**

*Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of Gateway Park Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 2 dated June 7, 2017, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.*

**b. Urban Signature Project**

*Based on Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo Tbk for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**36. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko  
Keuangan dan Manajemen Permodalan**

**36. Financial Instrument, Financial  
Risks Management and Capital  
Management**

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan	a. Categories and Classes of Financial Loan			
	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>Aset Keuangan:</b>				<b>Financial Assets:</b>
Kas dan Setara Kas	29,225,445,008	26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	12,099,860,316	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	18,819,839,044	26,343,854,332	39,725,760,530	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenue
Pihak Berelasi	--	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	56,104,288,041	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Piutang Lain-lain	7,572,117,705	15,559,844,348	11,745,428,065	Other Receivables
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>123,821,550,114</b>	<b>246,287,918,326</b>	<b>324,444,544,574</b>	<b>Total Financial Assets</b>
<b>Liabilitas Keuangan:</b>				<b>Financial Liabilities:</b>
Utang Usaha				Account Payables
Pihak Berelasi	1,088,570,124,087	1,153,307,673,089	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	381,210,396,181	366,802,945,101	348,587,609,773	Third Parties
Liabilitas Sewa	5,063,328,768	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	40,379,137,986	33,950,398,258	131,095,081	Other Short Term Liabilities
Utang Obligasi	110,194,364,989	314,541,361,720	497,958,032,371	Bonds Payable
Utang Bank	372,519,350,000	172,281,260,361	418,645,829,499	Bank Loan
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>1,997,936,702,011</b>	<b>2,043,344,863,720</b>	<b>2,426,767,642,880</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen  
Risiko Keuangan**

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

**b. Financial Risk Management Objectives  
and Policies**

Business of the Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of the Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. The Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

The Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Group goals.

The purpose of the Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of the Group.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

**a. Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan diakui di muka, piutang lain-lain, dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran atas utang usaha yang akan jatuh tempo di 2022 (Catatan 17), antara lain:

1. Untuk Pembayaran utang usaha, Perusahaan menyiapkan beberap sumber dana, dimulai dari Piutang yang dibayarkan oleh Konsumen (debitur) baik secara langsung maupun oleh pihak ketiga dalam hal ini perbankan yang bekerjasama untuk menyediakan fasilitas KPA dan/atau KPR.
2. Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran utang Usaha dengan aksi korporasi berusaha refinancing keuangan dalam bentuk Obligasi berkelanjutan III, ADCP Tahap III 2023 sebanyak-banyaknya Rp500.000.000.000 dengan alokasi dana untuk refinancing dan modal kerja

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

*The main financial risks facing by the Group is credit risk and liquidity risk. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.*

**a. Credit Risk**

*Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.*

*Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued revenue, other receivables, and other assets. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.*

*Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.*

*Furthermore, the Company has prepared payment plans for these accounts payable maturing in 2022 (Note 17), including:*

1. *To paid accounts payable, the Company prepares several sources of funds, starting from Receivables paid by Consumers (debtors) either directly or by third parties, in this case banks that collaborate to provide KPA and/or KPR facilities.*
2. *In addition, the Company has prepared a business debt repayment plan with corporate action seeking financial refinancing in the form of Sustainable Bonds III, ADCP Phase III 2023 of a maximum of IDR 500,000,000,000 with allocation of funds for refinancing and working capital*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

b. Risiko likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

b. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in the board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of the Group's short - medium and long-term funding as well as and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The following table details the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			31 Mei 2023/ May 31, 2023 Rp	
Utang Usaha	1,035,992,073,212	84,446,340,765	349,342,106,291	--	1,469,780,520,268	--	1,469,780,520,268	Accounts Payable
Beban Akruwal	314,135,718,761	--	335,677,725,696	--	649,813,444,457	--	649,813,444,457	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	5,063,328,768	--	--	5,063,328,768	--	5,063,328,768	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	21,598,995,748	--	18,780,142,238	--	40,379,137,986	--	40,379,137,986	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	98,901,305,467	250,000,000,000	121,843,044,533	39,775,000,000	510,519,350,000	--	510,519,350,000	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	91,512,982,369	--	--	91,512,982,369	--	91,512,982,369	Other Payable
Utang Obligasi	--	--	--	111,000,000,000	111,000,000,000	(805,635,011)	110,194,364,989	Bonds Payable
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>1,470,628,093,188</b>	<b>431,022,651,902</b>	<b>825,643,018,758</b>	<b>150,775,000,000</b>	<b>2,878,068,763,848</b>	<b>(805,635,011)</b>	<b>2,877,263,128,837</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	
Utang Usaha	931,349,479,436	195,916,620,712	392,844,518,043	--	1,520,110,618,191	--	1,520,110,618,191	Accounts Payable
Beban Akruwal	652,535,326,737	--	--	--	652,535,326,737	--	652,535,326,737	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	2,461,225,191	--	--	2,461,225,191	--	2,461,225,191	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,950,398,258	--	--	--	33,950,398,258	--	33,950,398,258	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	--	--	--	172,281,260,361	172,281,260,361	--	172,281,260,361	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	221,357,332	--	221,357,332	--	221,357,332	Other Payable
Utang Obligasi	--	204,520,643,286	--	110,020,718,434	314,541,361,720	--	314,541,361,720	Bonds Payable
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>1,617,835,204,431</b>	<b>402,898,489,189</b>	<b>393,065,875,375</b>	<b>282,301,978,796</b>	<b>2,696,101,547,790</b>	<b>--</b>	<b>2,696,101,547,790</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	1,195,035,411,372	123,852,442,160	189,101,472,397	--	1,507,989,325,929	--	1,507,989,325,929	Accounts Payable
Beban Akrua	805,264,326,906	--	--	--	805,264,326,906	--	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	2,043,360,000	--	--	2,043,360,000	--	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	131,095,081	--	--	131,095,081	--	131,095,081	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	348,645,829,499	70,000,000,000	--	--	418,645,829,499	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	310,590,123	--	310,590,123	--	310,590,123	Other Payable
Utang Obligasi	--	491,000,000,000	--	9,000,000,000	500,000,000,000	(2,041,967,629)	497,958,032,371	Bonds Payable
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>2,348,945,567,777</b>	<b>687,026,897,241</b>	<b>189,412,062,520</b>	<b>9,000,000,000</b>	<b>3,234,384,527,538</b>	<b>(2,041,967,629)</b>	<b>3,232,342,559,909</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

**c. Manajemen Permodalan**

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk kelangsungan usaha Grup untuk dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya, dan memelihara optimalisasi struktur permodalan.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

**c. Capital Management**

The objectives of the Group when managing capital are to safeguard Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

The Group set a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, the Group monitors capital on the basis of the ratio of adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock and retained earnings).

	2023 Rp	2022 Rp	2021 Rp	
Jumlah Liabilitas	3,765,202,352,370	3,863,027,035,700	3,878,478,491,633	Total Liabilities
Dikurangi : Kas dan Setara kas	29,225,445,008	26,869,792,306	60,530,437,116	Deduct: Cash and Cash Equivalents
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>3,735,976,907,362</b>	<b>3,836,157,243,394</b>	<b>3,817,948,054,517</b>	<b>Net Liabilities</b>
Jumlah Ekuitas	2,475,421,065,568	2,457,997,445,178	2,100,195,446,504	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	151%	156%	182%	Net Payables to Equity Ratio

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**37. Informasi Tambahan Arus Kas**

**a. Transaksi Non Kas**

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 sebagai berikut:

- Penambahan dari liabilitas sewa atas perpanjangan kontrak sebesar Rp3.370.013.577.

**b. Rekonsiliasi Liabilitas dari Aktivitas Pendanaan**

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian interim Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

**37. Supplemental Cash Flows Information**

**a. Non Cash Transaction**

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows for periods ended May 31, 2023 as follows:

- The addition of lease liabilities for contract renewal amounted to Rp3,370,013,577.

**b. Reconciliation of Liability arising from Financing Activities**

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's interim consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2023/ January 01, 2023	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Mei 2023/ May 31, 2023	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,461,225,191		(767,910,000)	3,370,013,577	5,063,328,768	Lease Liabilities
Utang Bank	473,081,260,361	170,920,000,000	(133,481,910,361)	--	510,519,350,000	Bank Loan
Utang Obligasi	314,541,361,717	--	(205,500,000,000)	1,153,003,272	110,194,364,989	Bond Payable
<b>Jumlah</b>	<b>790,083,847,269</b>	<b>170,920,000,000</b>	<b>(339,749,820,361)</b>	<b>4,523,016,849</b>	<b>625,777,043,757</b>	<b>Total Liabilities</b>

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2022/ January 01, 2022	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	--	(2,150,359,999)	2,568,225,190	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Bank	418,645,829,499	555,891,900,000	(501,456,469,138)	--	473,081,260,361	Bank Loan
Utang Obligasi	497,958,032,371	307,500,000,000	(494,517,105,862)	3,600,435,208	314,541,361,717	Bond Payable
<b>Jumlah</b>	<b>918,647,221,870</b>	<b>863,391,900,000</b>	<b>(998,123,934,999)</b>	<b>6,168,660,398</b>	<b>790,083,847,269</b>	<b>Total Liabilities</b>

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2021/ January 01, 2021	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--	(2,547,030,573)	3,058,365,886	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Bank	441,822,544,533	110,436,284,966	(133,613,000,000)	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Obligasi	--	500,000,000,000	(2,500,000,000)	458,032,371	497,958,032,371	Bond Payable
<b>Jumlah</b>	<b>443,354,569,220</b>	<b>610,436,284,966</b>	<b>(138,660,030,573)</b>	<b>3,516,398,257</b>	<b>918,647,221,870</b>	<b>Total Liabilities</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

**38. Segmen Operasi**

**38. Operating Segment**

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

The following are operating segment based on business segment:

	31 Mei/ May 31, 2023				
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	145,348,370,847	42,442,868,804	298,980,650	--	188,090,220,301
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(108,795,767,243)	(30,656,619,279)	--	--	(139,452,386,522)
<b>Laba Kotor/ Gross Profits</b>	<b>36,552,603,604</b>	<b>11,786,249,525</b>	<b>298,980,650</b>	<b>--</b>	<b>48,637,833,779</b>
Beban Usaha/ Operating Expenses	(14,856,854,553)	--	--	--	(14,856,854,553)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(3,663,607,335)	--	--	--	(3,663,607,335)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	1,045,664,728	(10,540,125,862)	--	--	(9,494,461,134)
<b>Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger</b>	<b>19,077,806,444</b>	<b>1,246,123,663</b>	<b>298,980,650</b>	<b>--</b>	<b>20,622,910,757</b>
Beban Keuangan/ Financial Charges	(3,063,745,669)	--	--	--	(3,063,745,669)
<b>Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax</b>	<b>16,014,060,775</b>	<b>1,246,123,663</b>	<b>298,980,650</b>	<b>--</b>	<b>17,559,165,088</b>
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	(1,635,525)	--	--	--	(1,635,525)
Pajak Kini/ Current Income Tax	(133,909,173)	--	--	--	(133,909,173)
<b>Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year</b>	<b>15,878,516,078</b>	<b>1,246,123,663</b>	<b>298,980,650</b>	<b>--</b>	<b>17,423,620,390</b>
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--
<b>Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to</b>					
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	15,961,264,806	1,462,370,231	--	--	17,423,635,037
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	--	--	--
<b>Laba Bersih/ Net Income</b>	<b>15,961,264,806</b>	<b>1,462,370,231</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>17,423,635,037</b>
Aset Segmen/ Segment Asset	6,220,820,923,199	19,802,494,739	--	--	6,240,623,417,938
<b>Total Aset/ Total Asset</b>	<b>6,220,820,923,199</b>	<b>19,802,494,739</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6,240,623,417,938</b>
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,867,099,217,225	18,340,124,398	--	(120,236,989,254)	3,765,202,352,370
<b>Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities</b>	<b>3,867,099,217,225</b>	<b>18,340,124,398</b>	<b>--</b>	<b>(120,236,989,254)</b>	<b>3,765,202,352,370</b>

	31 Mei/ May 2022				
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	215,087,333,213	34,308,013,170	--	--	249,395,346,383
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(169,037,078,549)	(27,836,152,779)	--	--	(196,873,231,328)
<b>Laba Kotor/ Gross Profits</b>	<b>46,050,254,664</b>	<b>6,471,860,391</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>52,522,115,055</b>
Beban Usaha/ Operating Expenses	(14,439,451,232)	--	--	--	(14,439,451,232)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(5,000,107,156)	--	--	--	(5,000,107,156)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	(277,972,686)	(6,148,267,376)	--	--	(6,426,240,062)
<b>Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger</b>	<b>26,332,723,590</b>	<b>323,593,015</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>26,656,316,605</b>



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

31 Mei/ May 2022					
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Beban Keuangan/ Financial Charges	(8,379,436,394)	--	--	--	(8,379,436,394)
<b>Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax</b>	<b>17,953,287,196</b>	<b>323,593,015</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>18,276,880,211</b>
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	--	--	--	--	--
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--	--
<b>Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year</b>	<b>17,953,287,196</b>	<b>323,593,015</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>18,276,880,211</b>
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--
<b>Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to</b>					
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	18,018,759,457	258,153,754	--	--	18,276,913,211
Keperentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	--	--	--
<b>Laba Bersih/ Net Income</b>	<b>104,106,611,593</b>	<b>912,564,664</b>	<b>--</b>	<b>18,944</b>	<b>105,019,195,202</b>
Aset Segmen/ Segment Asset	9,726,614,618,405	22,268,901,801	--	(3,409,549,891,775)	6,339,333,628,431
<b>Total Aset/ Total Asset</b>	<b>9,726,614,618,405</b>	<b>22,268,901,801</b>	<b>--</b>	<b>(3,409,549,891,775)</b>	<b>6,339,333,628,431</b>
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	7,324,018,673,712	22,010,748,051	--	(3,401,453,472,222)	3,944,575,949,542
<b>Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities</b>	<b>7,324,018,673,712</b>	<b>22,010,748,051</b>	<b>--</b>	<b>(3,401,453,472,222)</b>	<b>3,944,575,949,542</b>
31 Desember/ December 2022					
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	492,770,366,989	99,762,274,394	155,072,400	--	592,687,713,783
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(363,020,997,038)	(76,437,761,366)	--	--	(439,458,758,404)
<b>Laba Kotor/ Gross Profits</b>	<b>129,749,369,951</b>	<b>23,324,513,028</b>	<b>155,072,400</b>	<b>--</b>	<b>153,228,955,379</b>
Beban Usaha/ Operating Expenses	(33,148,239,266)	--	--	--	(33,148,239,266)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(14,332,604,692)	--	--	--	(14,332,604,692)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	32,150,951,893	(23,221,735,253)	--	--	8,929,216,640
<b>Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger</b>	<b>113,451,580,123</b>	<b>1,070,675,538</b>	<b>155,072,400</b>	<b>--</b>	<b>114,677,328,061</b>
Beban Keuangan/ Financial Charges	(9,657,466,393)	--	--	--	(9,657,466,393)
<b>Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax</b>	<b>103,794,113,730</b>	<b>1,070,675,538</b>	<b>155,072,400</b>	<b>--</b>	<b>105,019,861,668</b>
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	--	(666,466)	--	--	(666,466)
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--	--
<b>Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year</b>	<b>103,794,113,730</b>	<b>1,070,009,072</b>	<b>155,072,400</b>	<b>--</b>	<b>105,019,195,202</b>
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--
<b>Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to</b>					
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	104,106,611,593	912,564,664	--	--	105,019,176,258
Keperentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	--	18,944	18,944
<b>Laba Bersih/ Net Income</b>	<b>104,106,611,593</b>	<b>912,564,664</b>	<b>--</b>	<b>18,944</b>	<b>105,019,195,202</b>
Aset Segmen/ Segment Asset	6,497,772,623,807	20,440,080,260	--	(197,188,223,189)	6,321,024,480,878
<b>Total Aset/ Total Asset</b>	<b>6,497,772,623,807</b>	<b>20,440,080,260</b>	<b>--</b>	<b>(197,188,223,189)</b>	<b>6,321,024,480,878</b>
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,963,736,509,497	19,527,515,458	--	(120,236,989,254)	3,863,027,035,700
<b>Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities</b>	<b>3,963,736,509,497</b>	<b>19,527,515,458</b>	<b>--</b>	<b>(120,236,989,254)</b>	<b>3,863,027,035,700</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)

31 Desember/ December 31, 2021

	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	496,786,960,300	66,901,106,125	--	563,688,066,425
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(348,696,153,464)	(68,184,298,101)	--	(416,880,451,565)
<b>Laba Kotor/ Gross Profits</b>	<b>148,090,806,836</b>	<b>(1,283,191,976)</b>	<b>--</b>	<b>146,807,614,860</b>
Beban Usaha/ Operating Expenses	(29,421,666,935)	--	--	(29,421,666,935)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(10,599,927,875)	--	--	(10,599,927,875)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	35,585,594,751	1,061,204,912	--	36,646,799,663
<b>Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger</b>	<b>143,622,642,730</b>	<b>(189,823,017)</b>	<b>--</b>	<b>143,432,819,713</b>
Beban Keuangan/ Financial Charges	(13,069,191,439)	--	--	(13,069,191,439)
<b>Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax</b>	<b>130,553,451,291</b>	<b>(189,823,017)</b>	<b>--</b>	<b>130,363,628,274</b>
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	--	(3,001,640)	--	(3,001,640)
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--
<b>Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year</b>	<b>130,550,449,651</b>	<b>(189,823,017)</b>	<b>--</b>	<b>130,360,626,634</b>
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--
<b>Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to</b>				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	130,550,400,579	(189,823,015)	--	130,360,577,564
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	49,070	49,070
<b>Laba Bersih/ Net Income</b>	<b>130,550,400,579</b>	<b>(189,823,015)</b>	<b>49,070</b>	<b>130,360,626,634</b>
Aset Segmen/ Segment Asset	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
<b>Total Aset/ Total Asset</b>	<b>6,151,810,365,633</b>	<b>19,019,962,364</b>	<b>(192,156,389,860)</b>	<b>5,978,673,938,137</b>
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633
<b>Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities</b>	<b>3,974,473,862,340</b>	<b>19,209,785,219</b>	<b>(115,205,155,926)</b>	<b>3,878,478,491,633</b>

**39. Informasi Keuangan Tambahan**

Informasi keuangan entitas induk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Mei 2023, serta laporan laba rugi komprehensif dan penghasilan lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian

**39. Supplementary Financial Position**

The accompanying financial information of parent entity, which comprises the statements of financial position as of May 31, 2023 and the statement of profit or loss and comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the interim consolidated

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

interim, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian interim yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the interim consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

**40. Reklasifikasi Akun**

**40. Reclassification of Account**

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian interim untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Certain accounts in the interim consolidated financial statements for the years ended December 31, 2020 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2021.

	2021			
	Sebelum Reklasifikasi/ <i>Before Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah Reklasifikasi/ <i>After Reclassification</i>	
<b>Laporan Arus Kas</b>				<b>Statement of Cash Flows</b>
<b>Operasi</b>				<b>Operating</b>
Pembayaran Beban Pinjaman	(13,069,191,439)	13,069,191,439	--	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	2,172,325,287	(2,172,325,287)	--	Interest Receipts
Penerimaan Kas dari Pelanggan	--	16,465,097,927	16,465,097,927	Cash Receipt from Customers
<b>Pendanaan</b>				<b>Financing</b>
Pembayaran Beban Pinjaman	--	(13,069,191,439)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	--	2,172,325,287	2,172,325,287	Interest Receipts
<b>Arus Kas Lainnya</b>				<b>Other Cash Flow</b>
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	16,465,097,927	(16,465,097,927)	--	Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
<b>Jumlah</b>	<b>5,568,231,775</b>	<b>--</b>	<b>5,568,231,775</b>	<b>Total</b>

**41. Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian**

**41. Reissuance of the Consolidated Financial Statement**

Dalam rangka rencana Perusahaan untuk melakukan Penambahan Sumber Dana melalui Penawaran Umum Obligasi III. Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian Perusahaan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Mei 2023 untuk dicantumkan dalam propektus.

With respect to the Company's plan to conduct Additional Source of Fund Through Public Offering of Bond Obligation III, the Company has reissued its consolidated financial statements for the year ended May 31, 2023 for inclusion in the prospectus.

Terdapat tambahan dan perubahan pengungkapan atas Catatan atas Laporan Keuangan yakni sebagai berikut:

There are additional and revision disclosures in Note to the Consolidated Financial Statements, as follows:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

- Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Terdapat perubahan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income There is revision in Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income, are as follow:*

	31 Mei 2023/May 31,2023		
	Sebelum Perubahan/ Before Revision	Sebelum Perubahan/ Before Revision	
Pendapatan (Beban) Lainnya	9,494,461,134		Other Income (Expenses)
Pendapatan Lainnya		4,055,203,179	Other Income
Beban Lainnya		(13,549,664,313)	Other Expenses

- Laporan Arus Kas Konsolidasian Terdapat reklasifikasi Laporan Arus Kas Konsolidasian sebagai berikut:

- Consolidated Statements of Cash Flows There is reclassification in Consolidated Statements of Cash Flows, are as follow:*

	31 Mei 2023/May 31,2023		
	Sebelum Perubahan/ Before Revision	Sebelum Perubahan/ Before Revision	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(207,116,355,526)	(195,115,719,126)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan	(10,169,270,423)	(22,169,906,823)	Payment to Employees

- Catatan 1.b Entitas Anak
- Catatan 1.c Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Manajemen Kunci
- Catatan 2.g Pendapatan Diakui di Muka
- Catatan 5 Piutang Usaha
- Catatan 7.b Aset Real Estat
- Catatan 10.e Pajak Kini
- Catatan 17 Utang Usaha
- Catatan 22 Utang Bank
- Catatan 28 Pendapatan
- Catatan 31 Penghasilan (Beban) Lainnya
- Catatan 34 Sifat dan Pihak Berelasi
- Catatan 36.b Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

- Note 1.b Subsidiary*
- Note 1.c Board of Commissioners, Directors, Audit Committee, Corporate Secretary and Key Management*
- Note 2.g Accrued Revenues*
- Note 5 Accounts Receivable*
- Note 7.b Asset Real Estate*
- Note 10.e Current Tax*
- Note 17 Accounts Payable*
- Note 22 Bank Loan*
- Note 28 Revenues*
- Note 31 Other Income (Expenses)*
- Note 34 Nature and Related Parties Transaction*
- Note 36.b Financial Risk Management Objectives and Policies*

**42. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Sesuai dengan Akta Notaris Pernyataan Keputusan Rapat PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 217 tanggal 19 Juni 2023 tentang Pemberhentian Dewan Komisaris dan Direksi PT Adhi Commuter Properti Tbk menjadi sebagai berikut:

**42. Events After Reporting Period**

*In accordance with the Notary Deed of Statement of Meeting Resolutions of PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 217 dated 19 June 2023 concerning Dismissal of the Board of Commissioners and Directors of PT Adhi Commuter Properti Tbk to become as follows:*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

1. Herry Ardianto - Plt. Komisaris Utama dan Komisaris
2. Tjatur Waskito Putro - Komisaris
3. A. A. G. Agung Dharmawan - Komisaris
4. Amrozi Hamdi - Komisaris Independen
5. Muhammad Isnaini - Komisaris Independen
6. Rizkan Firman - Direktur Utama
7. Mochamad Yusuf - Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan Human Capital
8. Rozi Sparta - Direktur Pemasaran dan Produksi.

**43. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif Informasi Keuangan Tambahan**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2024.

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang Dengan Kovenan; dan
- Amendemen PSAK 73: Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa – Balik.

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian interim ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

1. Herry Ardianto - Main Commissioner
2. Tjatur Waskito Putro – Commissioner
3. A. G. Agung Dharmawan - Commissioner
4. Amrozi Hamdi – Independent Commissioner
5. Muhammad Isnaini - Independent Commissioner
6. Rizkan Firman - President Director
7. Mochamad Yusuf - Director of Finance, Risk Management and Human Capital
8. Rozi Sparta - Director of Marketing and Production.

**43. New Accounting Standard and Yet Effective Interpretation Standard Issued Not Yet Effective**

*DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2024.*

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Non-Current Liabilities with Covenants;*
- *Amendments PSAK 73: Lease Liability in a Sale and Leaseback.*

*New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:*

- *PSAK 74: Insurance Contract; and*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

*Until the date of the interim consolidated financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Full of Rupiah,  
unless Otherwise stated)*

**44. Tanggung Jawab Manajemen Atas  
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 1 November 2023.

**44. Management Responsibility of the Interim  
Consolidated Financial Statements**

*The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance November 1, 2023.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(INDUK)  
LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM**  
Tanggal 31 Mei 2023 dan  
Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(PARENT)  
INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**  
As of May 31, 2023 and  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)  
unless Otherwise stated)

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan Setara Kas	28,690,908,659	26,019,679,142	60,234,106,085	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	9,680,356,693	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	21,239,342,667	26,343,854,332	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	--	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	56,104,288,041	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	3,090,257,483,065	3,007,212,657,306	3,096,494,910,454	Inventories
Uang Muka	19,654,592,174	18,027,560,966	25,502,003,296	Advances
Biaya Dibayar di Muka	2,159,737,634	1,450,731,192	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	1,530,192,726	30,462,235,896	61,123,599,636	Prepaid Tax
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>3,229,316,901,659</b>	<b>3,287,031,146,174</b>	<b>3,497,061,675,225</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Non-Current Assets</b>
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Berelasi	18,438,092,581	29,145,782,727	22,581,222,743	Related Party
Pihak Ketiga	4,369,151,268	682,744,595	595,787,136	Third Parties
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	86,991,233,935	86,991,233,935	Investments on Subsidiary
Persediaan	2,599,783,283,512	2,589,018,254,309	2,258,450,446,916	Inventories
Properti Investasi	73,559,000,000	73,559,000,000	--	Investments Property
Aset Tetap	287,386,629	766,364,354	1,915,910,894	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	4,260,022,194	1,283,966,349	1,737,698,503	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	2,036,775,000	2,297,900,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	155,789,110,520	200,918,557,654	66,578,348,950	Other Assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>2,945,514,055,639</b>	<b>2,984,663,803,923</b>	<b>2,441,775,249,077</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>6,174,830,957,298</b>	<b>6,271,694,950,097</b>	<b>5,938,836,924,303</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Current Liabilities</b>
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	1,072,023,937,385	1,153,224,685,641	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	631,150,337,298	366,088,628,922	345,372,212,479	Third Parties
Beban Akrual	649,793,444,413	652,485,326,738	804,571,704,087	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	5,063,328,768	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	6,371,735,692	3,270,399,372	6,023,257,794	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	831,368,397,018	828,782,174,897	618,415,911,734	Unearned Revenues
Utang Obligasi	--	204,520,643,288	489,027,918,753	Bonds Payable
Utang Bank Jangka Pendek	138,000,000,000	300,800,000,000	70,000,000,000	Short-Term Bank Loan
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	40,379,137,956	33,950,398,258	120,834,999	Other Short Term Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3,374,150,318,530</b>	<b>3,545,583,482,307</b>	<b>3,494,976,916,002</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Non-Current Liabilities</b>
Utang Obligasi	110,194,364,989	110,020,718,429	8,930,113,618	Bonds Payables
Utang Bank Jangka Panjang	372,519,350,000	172,281,260,361	348,645,829,499	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,464,439,904	1,462,804,391	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	91,512,982,367	221,357,400	310,590,123	Other Payable
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>575,691,137,260</b>	<b>283,986,140,581</b>	<b>359,348,671,153</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>3,949,841,455,790</b>	<b>3,829,569,622,888</b>	<b>3,854,325,587,155</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Atributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk				of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham				Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham				Authorized Capital of 8,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan				- 2,222,222,200 shares as of December 31, 2022 and
- 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	- 2,000,000,000 shares as of December 31, 2021
Tambahan Modal Disetor	56,632,698,985	56,632,698,985	--	Paid in Capital
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	54,010,882,539	54,010,882,540	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	(107,876,300,016)	109,259,525,684	56,572,570,122	Unappropriated
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2,224,989,501,508</b>	<b>2,442,125,327,209</b>	<b>2,084,511,337,148</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>6,174,830,957,298</b>	<b>6,271,694,950,097</b>	<b>5,938,836,924,303</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**LAMPIRAN II**

**ATTACHMENT II**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(INDUK)  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN INTERIM**  
Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir  
Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(PARENT)  
INTERIM STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
For the Five-Months Periods Ended  
May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)  
unless Otherwise stated)

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	188,090,220,301	249,395,346,383	592,687,713,783	563,688,066,425	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	(139,452,386,522)	(196,873,231,328)	(439,458,758,404)	(416,880,451,565)	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>48,637,833,779</b>	<b>52,522,115,055</b>	<b>153,228,955,379</b>	<b>146,807,614,860</b>	<b>GROSS PROFITS</b>
<b>BEBAN USAHA</b>					<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Umum dan Administrasi	(14,624,368,559)	(14,439,451,232)	(32,391,495,973)	(28,678,273,517)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	(3,663,607,335)	(5,000,107,156)	(14,332,604,692)	(10,599,927,875)	Final Tax Expenses
Penghasilan Lain-lain	4,073,443,563	2,237,841,306	42,580,949,148	37,551,030,624	
Beban Lain-lain	(13,657,544,086)	(8,664,081,368)	(34,603,458,564)	(2,139,130,128)	Other Income (Expenses) - Net
<b>LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN</b>	<b>20,765,757,362</b>	<b>26,656,316,605</b>	<b>114,482,345,298</b>	<b>142,941,313,887</b>	<b>PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES</b>
Beban Keuangan	(3,061,223,523)	(8,379,436,395)	(9,650,492,149)	(13,064,683,995)	Financial Charges
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>17,704,533,839</b>	<b>18,276,880,210</b>	<b>104,831,853,149</b>	<b>129,876,629,892</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>					<b>INCOME TAX EXPENSE</b>
Pajak Tangguhan	(1,635,525)	--	(666,466)	(3,001,640)	Deferred Income Tax
Pajak Kini	(133,909,173)	--	--	--	Current Income Tax
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>17,568,989,140</b>	<b>18,276,880,210</b>	<b>104,831,186,683</b>	<b>129,873,628,252</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>17,568,989,140</b>	<b>18,276,880,210</b>	<b>104,831,186,683</b>	<b>129,873,628,252</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>



LAMPIRAN III

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(INDUK)

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INTERIM

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT III

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(PARENT)

INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in full of Rupiah unless Otherwise stated)

	Saldo/Retained Earnings				Jumlah Ekuitas/ Total Equity
	Modal Disetor/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Paid in Capital	Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>SALDO 1 JANUARI 2021</b>	2,000,000,000,000	--	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	--	--
<b>SALDO 31 DESEMBER 2021</b>	2,000,000,000,000	--	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	--	--
<b>SALDO 31 MEI 2022</b>	2,222,222,220,000	--	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896
Modal Disetor	222,222,220,000	--	--	--	222,222,220,000
Tambahan Modal Disetor	--	56,632,698,985	--	--	56,632,698,985
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	--	--
Dana Cadangan	--	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--
Dividen	--	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)
<b>SALDO 31 DESEMBER 2022</b>	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,539	(125,445,289,156)	2,207,420,512,368
Modal Disetor	--	--	--	--	--
Tambahan Modal Disetor	--	--	--	--	--
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	--	--
Dana Cadangan	--	--	--	17,568,989,140	17,568,989,140
Dividen	--	--	--	--	--
<b>SALDO 31 MEI 2023</b>	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,539	(107,876,300,016)	2,224,989,501,508
Modal Disetor	--	--	--	--	--
Tambahan Modal Disetor	--	--	--	--	--
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	--	--
Dana Cadangan	--	--	--	17,568,989,140	17,568,989,140
Dividen	--	--	--	--	--

LAMPIRAN IV

ATTACHMENT IV

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(INDUK)

LAPORAN ARUS KAS INTERIM

Untuk Periode-periode Lima Bulan yang Berakhir Pada 31 Mei 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan lain)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
(PARENT)

INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Five-Months Periods Ended May 31, 2023 and 2022 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2022 and 2021 (Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Mei/ May 31, 2023 Rp	31 Mei/ May 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	323,306,141,576	387,452,931,899	870,512,339,333	653,779,792,626	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	-	798,074,075	798,074,075	56,498,586,185	Receied from Tax Refunds
Penurunan Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	19,919,880,711	(27,508,437,073)	(140,387,316,635)	(27,641,338,885)	Decrease in Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(183,420,410,204)	(350,287,790,323)	(534,318,562,325)	(772,480,425,026)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan	(21,937,420,830)	(20,448,098,876)	(51,514,349,230)	(41,348,397,077)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	(2,654,538,318)	(18,491,599)	(23,529,177,029)	(4,681,525,215)	Payment for Income Taxes
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>135,213,652,935</b>	<b>(10,011,811,897)</b>	<b>121,561,008,190</b>	<b>(135,873,307,392)</b>	<b>Net Cash Flows Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Takberwujud	--	--	--	(3,133,500,000)	Acquisition of Intangible Asset
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(10,765,029,203)	(43,591,861,700)	(216,185,967,905)	(289,856,043,188)	Acquisition of Undeveloped Land
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(10,765,029,203)</b>	<b>(43,591,861,700)</b>	<b>(216,185,967,905)</b>	<b>(292,989,543,188)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Utang Bank	170,920,000,000	402,638,520,501	555,891,900,000	110,436,284,966	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	(133,481,910,361)	(106,370,594,176)	(501,456,469,138)	(133,613,000,000)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Obligasi	-	305,993,250,000	307,500,000,000	500,000,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	(205,500,000,000)	(491,000,000,000)	(491,000,000,000)	--	Payment for Bonds
Penerimaan Utang Lain	91,512,982,367	-	--	--	Received from Other Liabilities
Pembayaran Beban Pinjaman	(44,521,598,107)	(26,596,562,927)	(78,004,438,935)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	61,041,886	61,541,740	1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana	--	278,854,918,985	278,854,918,985	--	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi	--	--	(3,517,105,862)	(2,500,000,000)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	--	--	(7,292,957,306)	(15,031,180,276)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	(767,910,000)	--	(2,150,359,999)	(2,547,030,573)	Payment for Lease Liabilities
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(121,777,394,215)</b>	<b>363,581,074,123</b>	<b>60,410,532,772</b>	<b>445,848,207,965</b>	<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	2,671,229,517	309,977,400,526	(34,214,426,943)	16,985,357,385	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	26,019,679,142	60,234,106,085	60,234,106,085	43,248,748,700	Cash and Cash Equivalent At Beginning of Year
<b>Kas dan Setara Kas Akhir Tahun</b>	<b>28,690,908,659</b>	<b>370,211,506,611</b>	<b>26,019,679,142</b>	<b>60,234,106,085</b>	<b>Cash and Cash Equivalent At End of The Year</b>



 **adhi commuter properti**

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