PROSPEKTUS AWAL

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM - PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK - TAHUN 2021

INDIKASI JADWAL

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

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

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

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

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

adhi commuter properti

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Kegiatan Usaha Utama:
Perhotelan dan *Real Estate*

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

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

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

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan kisaran Harga Penawaran Awal sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah). Perseroan dapat melakukan perubahan kisaran harga pada masa Penawaran Awal dimana perubahan harga tersebut wajib memiliki sisa paling sedikit 3 (tiga) hari kerja setelah perubahan tersebut.

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp1.041.456.585.000,- (satu triliun empat puluh satu miliar empat ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) sampai dengan Rp1.602.240.900.000,- (satu triliun enam ratus dua miliar dua ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah).

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

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

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

PT Bahana Sekuritas (T	PT CIMB Niaga Sekuritas	PT Maybank Sekuritas Indonesia	PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia	PT RHB Sekuritas Indonesia	PT Sucor Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK
(Akan ditentukan kemudian)

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

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

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

Prospektus Awal ini diterbitkan di Jakarta tanggal 11 November 2021

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

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

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

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

Selain PT Bahana Sekuritas, Para Penjamin Pelaksana Efek lain yaitu PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT RHB Sekuritas Indonesia, dan PT Sucor Sekuritas merupakan pihak yang tidak mempunyai hubungan

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI		i
RINGKASAN		x
I.	PENAWARAN UMUM	1
II.	PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	6
III.	PERNYATAAN UTANG	9
IV.	IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	19
V.	ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	23
VI.	FAKTOR RISIKO	44
VII.	KEJADIAN PENTING YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	48
VIII.	KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	49
	1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	49
	2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	52
	3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	54
	4. PERIZINAN YANG DIMILIKI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	56
	5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	71
	6. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN	71
	7. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)	85
	8. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK	97
	9. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK	100
	10. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	103
	11. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	155
	12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL	207
	13. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	208
	14. ASURANSI	208
	15. KEGIATAN USAHA PERSEROAN	215
IX.	EKUITAS	259
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	259

XI.	PERPAJAKAN	260
XII.	PENJAMINAN EMISI EFEK	262
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	264
XIV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	267
XV.	TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM	287
XVI.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS	293
XVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	294
XVIII.	LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	338

DEFINISI DAN SINGKATAN

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

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

”Partisipan Admin”	:	berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi Efek dan ditunjuk oleh emiten sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik
“Pemegang Rekening”	:	berarti setiap pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek.
“Pemegang Saham Utama”	:	berarti pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
“Pemegang Saham Pengendali”	:	berarti pihak yang memiliki saham lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang disetor penuh, atau pihak yang mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijaksanaan Perseroan.
“Pemerintah”	:	berarti Pemerintah Republik Indonesia.
“Penawaran Awal”	:	berarti suatu ajakan, langsung atau tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya Prospektus Ringkas melalui surat kabar, yang bertujuan mengetahui minat Masyarakat sehubungan dengan Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang akan dipesan dan perkiraan harga dari Harga Penawaran yang dilaksanakan sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
“Penawaran Umum” atau “Penawaran Umum Perdana Saham”	:	berarti Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“Penitipan Kolektif”	:	berarti penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
“Penjamin Emisi Efek”	:	berarti Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan peserta sindikasi Penjamin Emisi Efek (apabila ada) yang mengadakan kesepakatan dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham atas nama Perseroan dan akan bertanggung jawab, secara sendiri-sendiri dan tidak bersama untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) serta melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum Perdana Saham di pasar perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Peserta sindikasi Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham akan ditentukan kemudian.
“Penjamin Pelaksana Emisi Efek”	:	berarti pihak yang melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan atas Penawaran Umum Perdana Saham ini, yaitu PT Bahana Sekuritas, PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT RHB Sekuritas Indonesia, dan PT Sucor Sekuritas.
”Penjatahan Pasti”	:	berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Efek kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Efek
“Penjatahan Terpusat”	:	berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Efek dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.

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

"Peraturan OJK No. 56/2014"	:	berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
"Peraturan Pencatatan Bursa Efek	:	berarti Peraturan Bursa Efek Indonesia No. I-A, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. KEP-00183/BEI/12-2018 Tahun 2018 tanggal 26 Desember 2018 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
"Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas"	:	Berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan KSEI bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI No. SP-067/SHM/KSEI/0821 tanggal 27 Agustus 2021.
"Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham" atau "PPAS"	:	berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 135 tanggal 27 Agustus 2021, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 25, tanggal 2 November 2021, termasuk segala perubahan-perubahannya dan/ atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharauan-pembaharuannya yang akan dibuat di kemudian hari, yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Badan Administrasi Efek dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar Notaris di Jakarta Selatan.
"Perjanjian Penjaminan Emisi Efek" atau "PPEE"	:	berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 134 tanggal 27 Agustus 2021 sebagaimana telah diubah dengan Akta Adendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Penjaminan Emisi Efek PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 60 tanggal 13 September 2021, dan diubah terakhir kali dengan Akta Adendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 119, tanggal 25 Oktober 2021, termasuk segala perubahan-perubahannya dan/ atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharauan-pembaharuannya yang akan dibuat di kemudian hari, yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar Notaris di Jakarta Selatan.
"Pernyataan Efektif"	:	berarti suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh OJK yang menyatakan bahwa seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran telah dipenuhi sesuai dengan angka 4 Peraturan No. IX.A.2.
"Pernyataan Pendaftaran"	:	berarti dokumen-dokumen yang wajib disampaikan oleh Perseroan atas namanya sendiri kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
"Perseroan"	:	berarti PT Adhi Commuter Properti Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
"Perubahan dan/atau Tambahan Atas Prospektus Ringkas"	:	berarti perbaikan dan/atau tambahan atas Prospektus Ringkas yang akan diumumkan dalam sekurang-kurangnya satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah diterimanya Pernyataan Efektif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2.

"Perusahaan Anak"	:	berarti perusahaan-perusahaan yang: 1. Saham-sahamnya dimiliki oleh Perseroan dalam jumlah 50% atau lebih dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam perusahaan yang bersangkutan; atau 2. Kebijaksanannya dan pengelolaan perusahaan dikendalikan oleh Perseroan; atau 3. Laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan sesuai dengan Prinsip Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia. Dimana per tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 1 (satu) Perusahaan Anak, yaitu PT Mega Graha Citra Perkasa.
"Perusahaan Efek"	:	berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
"PP No. 13/2018"	:	berarti Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.
"Prospektus"	:	berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
"Prospektus Awal"	:	berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek, tingkat suku bunga obligasi, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan
"Prospektus Ringkas"	:	berarti suatu ringkasan dari isi Prospektus Awal.
"PSAK"	:	berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang diterapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, dan berlaku umum di Indonesia.
"Rekening Efek"	:	berarti rekening yang memuat catatan saham milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
"Rekening Penawaran Umum Perdana Saham"	:	berarti rekening atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada bank penerima untuk menampung dan menerima uang pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan pada Harga Penawaran.
"Rupiah" atau "Rp"	:	berarti mata uang sah Negara Republik Indonesia.
"RUPS"	:	berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksananya.
"RUPSLB"	:	berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yaitu rapat umum pemegang saham luar biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksananya.
"Saham Baru"	:	berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
"Saham Yang Ditawarkan"	:	berarti Saham Baru, yaitu sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru

		atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,-(seratus Rupiah) yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SEOJK No. 15/2020	:	berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik
"SABH"	:	berarti Sistem Administrasi Badan Hukum, yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham.
"Tanggal Distribusi"	:	berarti tanggal dimana penyelesaian pemesanan Efek wajib dilaksanakan setelah diterbitkannya hasil penjatahan Efek dan paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek.
"Tanggal Pembayaran"	:	berarti tanggal dimana penyelesaian pemesanan Efek wajib dilaksanakan setelah diterbitkannya hasil penjatahan Efek dan paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek;.
"Tanggal Pencatatan"	:	berarti tanggal dimana pencatatan Efek di Bursa Efek wajib dilaksanakan pada hari bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya masa penawaran Efek.
"Tanggal Penjatahan"	:	berarti suatu tanggal dimana wajib dilaksanakan setelah berakhirnya masa penawaran Efek.
"Undang-Undang Pasar Modal" atau "UUPM"	:	berarti Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, yang diterbitkan dalam Lembaran Negara No.64 Tahun 1995 Tambahan No.3608.
"UUPT"	:	berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang diterbitkan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang diterbitkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia No. 245 Tahun 2020, Tambahan No. 6573.

RINGKASAN

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

A. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

Umum

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

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

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

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

I. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

   a. Kegiatan Usaha utama:

      1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111);
      mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen

dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan

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

4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.

5) Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

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

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

Lini bisnis di Perseroan dibagi menjadi dua, yakni bisnis properti dan bisnis *recurring income.* Untuk lini bisnis properti, Perseroan mengembangkan residensial, perkantoran (jual) dan bisnis properti lainnya dengan *brand* LRT CITY, ADHI CITY dan Member of LRT City. Sedangkan untuk bisnis *recurring income,* Perseroan mengembangkan hotel dengan sebutan Grandhika Hotel, perkantoran (sewa), komersial area, dan bisnis sewa lainnya. Secara umum, tahapan tahapan dalam dua lini bisnis ini serupa dan dapat saling beririsan. Proses bisnis properti di Perseroan sesuai dengan bisnis properti pada umumnya yangterdiri dari tiga tahapan yaitu *before construction, construction* hingga *after construction*. Pada masa sebelum konstruksi, Perseroan melakukan studi kelayakan lahan baik dari nilai lahan, aturan yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang maupun Rencata 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 efesien. 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 konstuksi, Perseroan dibantu oleh grup ADHI dalam membangun produknya. Sehingga bangunan terselesaikan menjadi keharusan karena merupakan strategi secara grup ADHI. Langkah Terakhir adalah pertelaan dan pembentukan P3SRS dimana Perseroan melakukan *Building management* dan Estate Management terhadap proyek – proyek yang sudah menyerahkan bangunan kepada konsumen. Untuk bisnis yang bersifat *recurring income,* tahapannya serupa dengan bisnis properti, yang diawali dengan kajian awal, lalu ke pengadaan lahan, sampai dengan perizinan. Seperti bisnis sewa pada umumnya, Perseroan melakukan kegiatan promosi saaat 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 s*erviced apartment* / *coworking space* / sejenisnya.

B. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan kisaran Harga Penawaran Awal sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah). Perseroan dapat melakukan perubahan kisaran harga pada masa Penawaran Awal dimana perubahan harga tersebut wajib memiliki sisa paling sedikit 3 (tiga) Hari Kerja setelah perubahan tersebut.

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp1.041.456.585.000,- (satu triliun empat puluh satu miliar empat ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) sampai dengan Rp1.602.240.900.000,- (satu triliun enam ratus dua miliar dua ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah).

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

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

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

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

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
Modal Dasar	**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**		**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71,40
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	-	-		8.011.204.500	801.120.450.000	28,60
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**20.000.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100,0000**	**28.011.204.500**	**2.801.120.450.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**60.000.000.000**	**6.000.000.000.000**	**-**	**51.988.795.500**	**5.198.879.550.000**	**-**

Program Pemberian MESOP

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

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

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan MESOP		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
Modal Dasar	**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**		**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71,40	19.999.900.000	1.999.990.000.000	70,00
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,00	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	8.011.204.500	801.120.450.000	28,60	8.011.204.500	801.120.450.000	28,04
MESOP	-	-	–	560.224.000	56.022.400.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**28.011.204.500**	**2.801.120.450.000**	**100,00**	**28.571.428.500**	**2.857.142.850.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**60.000.000.000**	**6.000.000.000.000**	**-**	**51.428.571.500**	**5.142.857.150.000**	**-**

Dengan adanya penerbitan MESOP setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini kepemilikan dari para pemegang saham dapat terdilusi hingga sebanyak-banyaknya sebesar 1,96% (satu koma sembilan enam persen)

C. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

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

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

Penggunaan Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada bab II Prospektus ini.

D. STRUKTUR PERMODALAN

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

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

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

E. DATA KEUANGAN PENTING

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

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Benny Andria, dengan pendapat wajar tanpa modifikasian, dan tanggal 31 Desember 2018 oleh Rusli dengan pendapat wajar tanpa modifikasian

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021 (Audit)	2020 (Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)
TOTAL ASET	5.577.201.969.424	4.676.206.827.347	4.366.315.260.012	2.529.280.406.222
TOTAL LIABILITAS	3.573.434.596.248	2.706.372.007.477	2.151.465.522.716	1.329.742.473.248
TOTAL EKUITAS	2.003.767.373.176	1.969.834.819.870	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021 (Audit)	2020 (Tidak Audit)	2020 (Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)
PENDAPATAN USAHA	201.021.030.858	209.364.539.738	977.221.009.504	808.895.668.000	438.677.172.510
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(150.213.215.728)	(197.193.094.877)	(801.582.919.316)	(603.260.718.795)	(326.739.561.261)
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	33.932.553.305	375.176.734	133.251.182.454	150.311.804.322	64.537.932.974

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	1H20 - 1H21	2020	2019	2018
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)				
Pendapatan Usaha	-3,99%	20,81%	84,39%	-
Laba Kotor	317,43%	-14,59%	83,70%	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	8944,42%	-11,35%	132,90%	-
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)				
Total Aset	19,27%	7,10%	72,63%	-
Total Liabilitas	32,04%	25,79%	61,80%	-
Total Ekuitas	1,72%	-11,06%	84,64%	-

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Rasio Keuangan (x)					
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,14	1,27	1,34	1,60	1,58
Total Aset Tidak Lancar/Total Liabilitas Jangka Panjang	4,99	3,97	4,70	4,79	5,41
Total Ekuitas/Total Aset	0,36	0,40	0,42	0,51	0,47
Rasio Usaha (%)					
Laba Kotor/Pendapatan Usaha	25,27%	5,81%	17,97%	25,42%	25,52%

Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Pendapatan Usaha	16,88%	0,18%	13,64%	18,58%	14,71%
EBITDA /Pendapatan Usaha (EBITDA Margin)	20,37%	3,19%	14,76%	19,07%	14,85%
Return on Asset (ROA)	0,61%	0,01%	2,85%	3,44%	2,55%
Return on Equity (ROE)	1,69%	0,02%	6,76%	6,79%	5,38%
Rasio Likuiditas (%)					
Current Ratio	114,0%	127,3%	133,7%	160,1%	157,9%
Cash Ratio	9,2%	5,4%	1,9%	16,0%	9,4%
Rasio Efisiensi (x)					
Asset Turnover	0,04	0,05	0,22	0,23	0,17
Rasio Solvabilitas (x)					
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,78	1,52	1,37	0,97	1,11
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,64	0,60	0,58	0,49	0,53
Net Debt to Equity Ratio	0,36	0,17	0,20	0,00	0,00
Debt Service Coverage Ratio	3,9	0,16	4,12	74,17	-
Interest Coverage Ratio	6,97	1,08	19,57	83,71	-

Rasio Keuangan Yang Dipersyaratkan Atas Fasilitas Kredit Yang Diperoleh Perseroan

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

F. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK:

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

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

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

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

G. RISIKO USAHA

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

Risiko Fluktuasi Pasar

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

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

C. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

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

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

H. PROSPEK INDUSTRI DAN USAHA PERSEROAN

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

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

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

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

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

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

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

I. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, Direksi Perseroan berencana untuk membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan nilai sebanyak – banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun 2021, dengan memperhatikan keputusan para pemegang saham dalam RUPS. Apabila RUPS menyetujui adanya pembagian dividen, maka dividen tersebut akan dibagikan kepada seluruh pemegang saham yang tercatat pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas dividen, dengan memperhitungkan PPh dan pemotongan pajak sesuai ketentuan yang berlaku, jika ada. Direksi Perseroan dapat melakukan perubahan kebijakan dividen setiap waktu, dengan tunduk pada persetujuan dari pemegang saham melalui RUPS.

I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan kisaran Harga Penawaran Awal sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah). Perseroan dapat melakukan perubahan kisaran harga pada masa Penawaran Awal dimana perubahan harga tersebut wajib memiliki sisa paling sedikit 3 (tiga) Hari Kerja setelah perubahan tersebut.

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp1.041.456.585.000,- (satu triliun empat puluh satu miliar empat ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) sampai dengan Rp1.602.240.900.000,- (satu triliun enam ratus dua miliar dua ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah).

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

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

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

adhi commuter properti

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

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

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

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO PERSEROAN TERHADAP FLUKTUASI PASAR. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

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

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

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

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

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

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak-banyak 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
Modal Dasar	**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**		**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,9995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71,40
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	-	-		8.011.204.500	801.120.450.000	28,60
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**20.000.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100,0000**	**28.011.204.500**	**2.801.120.450.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**60.000.000.000**	**6.000.000.000.000**	**-**	**51.988.795.500**	**5.198.879.550.000**	**-**

Program Pemberian MESOP

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

Tujuan Program MESOP adalah untuk hal-hal sebagai berikut:

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

Syarat dan Ketentuan Program MESOP

Partisipan yang dapat diikutsertakan dalam Program MESOP adalah sebagai berikut:

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

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

Periode Pelaksanaan MESOP

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

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

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

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

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

Pelaksanaan hak opsi untuk membeli saham Perseroan akan dilaksanakan dengan mengacu pada Peraturan I-A Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00183/BEI/12-2018 tertanggal 27 Desember 2018 dan Peraturan OJK Nomor 14 tahun 2019.

Tata Cara Program MESOP

Ketentuan pelaksanaan program kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

a. Sumber pendanaan Program MESOP menggunakan dana pribadi dari Peserta MESOP;
b. Program MESOP ini ditawarkan kepada seluruh peserta yang memenuhi persyaratan sebagaimana dinyatakan pada bagian syarat dan ketentuan MESOP.
c. Setiap 1 (satu) hak opsi dapat digunakan untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang akan diterbitkan dari portepel dengan membayar secara penuh harga pelaksanaan.
d. Hak opsi memiliki umur opsi (*Option Life*) selama 5 tahun sejak RUPS
e. Hak Opsi pembelian saham akan diterbitkan oleh perseroan dalam 3 tahapan selama periode 5 tahun setelah tanggal pencatatan di Bursa Efek Indonesia.
f. Harga Pelaksanaan Program MESOP akan ditetapkan berdasarkan Peraturan Pencatatan Bursa Efek, yakni sekurang-kurangnya 90% (sembilan puluh persen) dari rata-rata harga penutupan perdagangan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) Hari Bursa berturut-turut di Bursa Efek sebelum permohonan pencatatan hasil pelaksanaan Program MESOP disampaikan kepada Bursa Efek
g. Setiap 1 (satu) hak opsi dapat digunakan untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang akan diterbitkan dari portepel dengan membayar secara penuh harga pelaksanaan.
h. Peserta yang akan menggunakan hak opsi untuk membeli saham, wajib membayar secara penuh harga pelaksanaan dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam rangka pelaksanaan hak opsi tersebut.

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

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

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

Aspek Perpajakan dalam Program MESOP

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

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

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

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

Keterangan	Setelah Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan MESOP		
	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham			Nilai Nominal Rp 100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	%
Modal Dasar	**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**		**80.000.000.000**	**8.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71,40	19.999.900.000	1.999.990.000.000	70,00
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,00	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	8.011.204.500	801.120.450.000	28,60	8.011.204.500	801.120.450.000	28,04
MESOP	-	-	–	560.224.000	56.022.400.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**28.011.204.500**	**2.801.120.450.000**	**100,00**	**28.571.428.500**	**2.857.142.850.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**60.000.000.000**	**6.000.000.000.000**	**-**	**51.428.571.500**	**5.142.857.150.000**	**-**

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

Pencatatan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia (BEI)

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

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

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebesar 28.011.204.500 (dua puluh delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham, atau sejumlah 100% dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

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

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

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

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

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

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

1. Sekitar 45% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Eksisting (proyek sekarang) dan Proyek *Recurring* (proyek yang mendapatkan pendapatan berulang).

   Dari penggunaan dana untuk proyek eksisting dan proyek *recurring* dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

   1) Sekitar 35% untuk kawasan DKI Jakarta dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu di LRT City Tebet dan *recurring* yaitu Stay G (*condominium hotel*)
   2) Sekitar 47% untuk kawasan Bogor dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Sentul dan Adhi City Sentul dan *recurring* yaitu Stay G (*condominium hotel*)
   3) Sekitar 11% untuk kawasan Tangerang dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting contohnya seperti Cisauk Point – member of LRT City dan Oase Park – member of LRT City dan *recurring* yaitu Stay G (*condominium hotel*)
   4) Sekitar 6% untuk kawasan Bekasi dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Bekasi – Green Avenue dan *recurring* yaitu Stay G (*condominium hotel*)
   5) Sekitar 1% untuk kawasan Depok dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Cibubur

Semua penggunaan dana untuk proyek eksisting yang telah disebutkan di atas digunakan untuk kebutuhan konstruksi serta pengembangan kawasan. Selain itu juga untuk investasi proyek *recurring* pada produk Perseroan.

2. Sekitar 35% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi / Pengembangan Lahan Baru

   a. Untuk melakukan pengembangan kawasan baru di tanah seluas 5 Ha milik PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) ("**PT RNI**") yang berlokasi di Pancoran, Jakarta Selatan, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartement, Komersial dan Perkantoran). Perkiraan biaya yang dibutuhkan tersebut untuk mengembangkan proyek *Mixed Use Development* tersebut adalah sekitar Rp 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) untuk pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani. Metode penentuan transaksi berdasarkan tender yang dilakukan PT RNI terkait pendayagunaan (bukan jual beli) aset PT RNI dengan skema kerja sama dimana Perseroan ditunjuk sebagai pemenang berdasarkan berita acara kesepakatan No 05/BA/Tim-PMKS/VII/2021, 30 Juli 2021.

      Perseroan dan PT RNI mengadakan suatu perjanjian kerjasama dengan konsep *Build Operate Transfer* (BOT), dan dalam pelaksanaan kerjasama tersebut Perseroan akan mendapatkan hak pemanfaatan Tanah selama 50 Tahun dan akan dirtebitkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perseroan di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT RNI, sehingga atas hak pemanfaatan tersebut Perseroan akan membayar kompensasi lahan kepada PT RNI sesuai dengan jumlah yang telah disepakati pada dokumen Berita Acara yang telah ditandatangani Perseroan dan PT RNI.

   b. Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 12 Ha milik individu-individu dan/atau badan hukum yang berlokasi di Pakansari, Bogor, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek perumahan tapak dan komersial area. Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp 53.000.000.000,- (lima puluh tiga miliar Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

   c. Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 3,6 Ha milik PT Prakarsa Triotama Jaya ("**PT PTJ**") yang berlokasi di Cikunir, Bekasi, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek Mixed Use Development (Apartemen dan Komersial). Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp 271.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh satu miliar Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

Perseroan dan PT PTJ telah menandatangani perjanjian pembebasan lahan Cikunir melalui Perjanjian Pembebasan dan Jual beli Tanah No. 005-08/DIR-PKS/2018, tanggal 30 Agustus 2018, antara PT PTJ dengan PT Adhi Persada Properti ("**APP**") sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Adendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 001-11/DIR-PKS/2018, tanggal 02 November 2018, antara PT 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 PT 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 PT PTJ, APP, dan Perseroan.

d. Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 4.500 m2 milik APP yang berlokasi di Cikunir, Bekasi dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartemen dan Komersial). Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp 34.785.000.000,- (tiga puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

3. Sekitar 20% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi SERI A dengan rincian sebagai berikut:

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Penerbitan Obligasi Seri A berdasarkan (i) Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 86, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 73, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk; dan (ii) Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 87, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 74, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Sucor Sekuritas.
Bentuk Fasilitas	:	Penawaran Umum Obligasi
Jumlah Fasilitas	:	Rp 491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per september 2021	:	Rp 491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Saldo terutang setelah pembayaran	:	Rp 491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Jumlah Obligasi yang akan dilunasi	:	Rp 340.000.000.000,- (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah)
Total saldo terutang setelah pembayaran sebagian dari dana hasil penawaran umum perdana saham Perseroan	:	Rp 151.000.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar Rupiah)
Tingkat kupon	:	10,50%
Jangka Waktu	:	367 Hari Kalender sejak Tanggal Emisi
Penggunaan Dana	:	Pengembangan Lahan
Tanggal Emisi		20 Mei 2021
Tanggal Jatuh Tempo		27 Mei 2022

Lebih lanjut, sehubungan dengan penyaluran dana hasil Penawaran Umum oleh Perseroan kepada PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) (yang merupakan BUMN) ("**RNI**") dan PT Adhi Persada Properti ("**APP**"), yang merupakan anak usaha dari

ADHI, untuk akuisisi lahan sebagaimana disebutkan pada huruf a dan b di atas perlu untuk memperhatikan syarat dan ketentuan wajar yang umumnya berlaku di pasar. Penggunaan dana hasil Penawaran Umum oleh Perseroan kepada RNI dan APP yang merupakan transaksi afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No. 42/2020.

Terkait dengan materialitas dari Rencana Penggunaan Dana di atas berdasarkan Harga Penawaran tertinggi:

(i) penggunaan dana angka 1 (pengembangan proyek eksisting dan proyek recurring) merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan OJK No. 17/2020 karena nilainya lebih dari 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan setelah Penawaran Umum; dan

(ii) penggunaan dana angka 2 (akuisisi/pengembangan lahan baru, termasuk di dalamnya transaksi dengan RNI dan APP yang merupakan transaksi afiliasi) merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan OJK No. 17/2020 karena nilainya lebih dari 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan setelah Penawaran Umum;

Mengingat penggunaan dana angka ii di atas (di mana transaksi dengan RNI dan APP termasuk di dalamnya) **merupakan transaksi material** berdasarkan Peraturan OJK No. 17/2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan OJK No. 42/2020, Perseroan hanya berkewajiban untuk tunduk pada ketentuan Peraturan OJK No. 17/2020.

Namun demikian, penggunaan dana nomor 1 (pengembangan proyek eksisting dan proyek *recurring*) dan penggunaan dana nomor 2 (akuisisi/pengembangan lahan baru) tersebut di atas merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020 sehingga dikecualikan dari kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan OJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

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

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

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

Apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham Perseroan dalam RUPS.

Apabila dana hasil Penawaran Umum belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara atas dana hasil Penawaran Umum tersebut harus dilakukan Perseroan dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan dan sesuai dengan ketentuan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku.

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

a. Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*): ●%;
b. Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*): ●%;
c. Biaya jasa penjualan (*selling fee*) ●%;
d. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal: ●% yang terdiri dari; Akuntan Publik: ●%; Konsultan Hukum: ●%; dan Notaris ●%;
e. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal: ●% yang terdiri dari biaya jasa Biro Adminisrasi Efek; dan
f. Biaya Lain-lain (Pernyataan Pendaftaran OJK, BEI, KSEI, pemasaran, percetakan dan iklan): ●%.

III. PERNYATAAN UTANG

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

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

(dalam Rupiah)

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

A. LIABILITAS JANGKA PENDEK

a. Utang Usaha

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	326.514.718.347
PT Adhi Persada Gedung	126.012.987.573
PT Adhi Persada Properti	44.895.430.779
PT Adhi Persada Beton	698.550.000
Sub Jumlah	**498.121.686.699**
Supply Chain Financing	**299.181.380.248**
Sub Jumlah Pihak Berelasi	**797.303.066.947**

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

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

b. Beban Akrual

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

(dalam Rupiah)

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

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

c. Liabilitas Sewa Kurang dari 1 Tahun

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Liabilitas Sewa < 1 tahun	496.690.897

d. Utang Pajak

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

(dalam Rupiah)

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

e. Pendapatan Diterima di Muka

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

(dalam Rupiah)

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

f. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi	
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	523.330.336
Jumlah	**523.330.336**

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

g. Utang Obligasi

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Utang Obligasi Jangka Pendek	
Obligasi Seri A	491.000.000.000
Biaya yang dapat diatribusikan	(4.296.495.954)
Jumlah	**486.703.504.046**
Utang Obligasi Jangka Pendek	
Obligasi Seri B	9.000.000.000
Biaya yang dapat diatribusikan	(83.527.509)
Jumlah	**8.916.472.491**

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

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

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian 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 (*full commitment*). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

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

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

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

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

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

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

B. LIABILITAS JANGKA PANJANG

a. Utang Bank

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	138.059.044.533
Bagian Utang Jangka Panjang	378.475.000.000
Jumlah	**516.534.044.533**

b. Liabilitas Pajak Tangguhan

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Provisi penurunan nilai piutang	9.916.734
Keuntungan dari akuisisi	(1.465.850.720)
Jumlah	**(1.455.933.986)**

C. FASILITAS PINJAMAN PERSEROAN

FASILITAS KREDIT MODAL KERJA

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green

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

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

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.
- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.

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

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka panjang tersebut.

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

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

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

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

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

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

Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- Plafond kredit Rp358.700.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

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

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:
- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.
- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.

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

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

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

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

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

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

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

Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,25% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

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

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:
- DER maksimal sebesar 500%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.
- Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporang Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.

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

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

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

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

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

FASILITAS SUPPLY CHAIN FINANCING

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

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

Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7 Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:
- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 120%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

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

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

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

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

Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,90% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:
- DER maksimal sebesar 500%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- Current Ratio diatas 100%;
- Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- Menjaga ekuitas selalu positif.

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

D. PERJANJIAN OPERASI BERSAMA

Proyek Gateway Park

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

Proyek Urban Signature

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

Proyek Green Avenue

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

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

E. FASILITAS PINJAMAN PERUSAHAAN ANAK

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

F. KOMITMEN DAN KONTINJENSI

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

G. PENAMBAHAN FASILITAS UTANG

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

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

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

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

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

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPAN UNTUK MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA.

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

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

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

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

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

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

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan Setara Kas	293.351.985.489	44.698.876.735	297.240.127.490	114.091.593.241
Piutang Usaha				
Pihak Berelasi	40.051.025.513	358.262.486	1.948.146.226	659.778.526
Pihak Ketiga	40.553.465.811	41.967.072.442	131.717.818.951	31.071.142.576
Pendapatan Diakui di Muka				
Pihak Berelasi	168.038.552.479	210.045.298.612	146.373.957.258	53.133.257.140
Pihak Ketiga	23.894.782.715	17.771.887.432	512.659.282.940	453.242.657.515
Persediaan	2.961.053.789.715	2.779.218.533.492	1.775.868.800.261	1.243.235.670.404
Uang Muka	23.843.876.028	26.528.920.617	25.218.538.290	11.663.419.939
Biaya Dibayar di Muka	10.828.032.286	4.218.101.415	1.941.081.412	3.548.506.581
Pajak Dibayar di Muka	68.984.765.874	73.867.329.760	89.399.762.589	12.344.646.553
Jumlah Aset Lancar	**3.630.600.275.910**	**3.198.674.282.991**	**2.982.367.515.417**	**1.922.990.672.475**
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang Lain-lain				
Pihak Berelasi	11.169.091.016	8.539.795.645	4.801.855.335	2.634.489.432
Pihak Ketiga	519.544.440	496.417.824	-	-
Persediaan	1.892.087.278.673	1.439.760.880.585	1.375.637.446.692	603.577.244.315
Aset Tetap	2.490.684.164	3.065.457.434	3.488.442.568	-
Aset Hak Guna - Bersih	267.604.137	1.508.870.032	-	-
Aset Takberwujud	3.133.500.000	-	-	-
Aset Lain-lain	36.933.991.084	24.161.122.836	20.000.000	78.000.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	**1.946.601.693.514**	**1.477.532.544.356**	**1.383.947.744.595**	**606.289.733.747**
JUMLAH ASET	**5.577.201.969.424**	**4.676.206.827.347**	**4.366.315.260.012**	**2.529.280.406.222**
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang Usaha				
Pihak Berelasi	797.303.066.947	956.796.603.512	718.578.304.002	535.825.300.983
Pihak Ketiga	307.457.783.599	110.974.264.861	239.257.940.236	179.589.079.268
Beban Akrual	833.557.381.096	635.132.614.682	821.328.719.612	462.589.486.756
Liabilitas Sewa	496.690.897	1.532.024.687	-	-
Utang Pajak	8.602.777.646	4.805.752.583	10.233.745.112	9.354.336.801
Pendapatan Diterima di Muka	610.925.341.199	537.431.055.620	57.770.034.731	30.102.676.440
Utang Obligasi	486.703.504.046	-	-	-
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	138.059.044.533	130.000.000.000	15.000.000.000	-
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	523.330.336	15.470.315.245	148.882.000	120.785.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**3.183.628.920.299**	**2.392.142.631.190**	**1.862.317.625.693**	**1.217.581.665.248**

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang Obligasi	8.916.472.491	-	-	-
Utang Bank Jangka Panjang	378.475.000.000	311.822.544.533	287.482.157.569	5.000.000.000
Pinjaman dari Pihak Berelasi	-	-	-	107.160.808.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.455.933.986	1.459.136.273	1.665.739.454	-
Utang Lain-lain	958.269.472	947.695.481	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**389.805.675.949**	**314.229.376.287**	**289.147.897.023**	**112.160.808.000**
JUMLAH LIABILITAS	**3.573.434.596.248**	**2.706.372.007.477**	**2.151.465.522.716**	**1.329.742.473.248**
EKUITAS				
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan KepadaPemilik Entitas Induk				
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham				
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.135.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditentukan Pengunaannya	(24.179.972.973)	(58.112.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Kepentingan Non Pengendali	8.579.123	8.618.064	-	-
JUMLAH EKUITAS	**2.003.767.373.176**	**1.969.834.819.870**	**2.214.849.737.296**	**1.199.537.932.974**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**5.577.201.969.424**	**4.676.206.827.347**	**4.366.315.260.012**	**2.529.280.406.222**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

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

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Pemilik Entitas Induk	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	**33.932.553.305**	**375.176.734**	**133.251.182.454**	**150.311.804.322**	**64.537.932.974**

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

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

LABA PER SAHAM

Laba Per Saham adalah sebagai berikut:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp
Laba Bersih Per Saham	**1,70**	**0,02**	**6,66**	**12,59**	**5,69**

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

DIVIDEN PER SAHAM

Dividen Per Saham adalah sebagai berikut:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp
Dividen Per Saham	-	-	0,75	1,08	-

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	1H20 - 1H21	2020	2019	2018
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Laba Rugi (%)				
Pendapatan Usaha	-3,99%	20,81%	84,39%	-
Laba Kotor	317,43%	-14,59%	83,70%	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	8944,42%	-11,35%	132,90%	-
Rasio Pertumbuhan pada Laporan Posisi Keuangan (%)				
Total Aset	19,27%	7,10%	72,63%	-
Total Liabilitas	32,04%	25,79%	61,80%	-
Total Ekuitas	1,72%	-11,06%	84,64%	-

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

RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN ATAS FASILITAS KREDIT YANG DIPEROLEH PERSEROAN

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

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

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

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

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

1. UMUM

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

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

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

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

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

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

a. Kondisi Pasar Properti

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

b. Pendapatan

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah pengembangan dan penjualan apartemen dan hunian rumah tapak serta kepemilikan dan pengelolaan dari properti ritel dan hotel. Sehubungan dengan penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan penjualan awal (pre-sale) dimana Perseroan menjual sebagian property sebelum 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 berharap.

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

c. Perolehan Pendanaan

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

d. Biaya Pengembangan

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

e. Waktu Penyelesaian Proyek

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

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

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

- PSAK 15 (Amandemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 71 Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (Amandemen 2017): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73 Sewa;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen 2019): Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amandemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.

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

Penerapan Awal PSAK 71: Instrumen Keuangan

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

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

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

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

Penerapan Awal PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

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

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

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

	1 Januari/ *January 1,* 2020			
	Berdasarkan PSAK 44/ *Based on PSAK 44* Rp	**Penyesuaian Saldo Laba/ *Adjustment to Retained Earnings* Rp**	**Berdasarkan PSAK 72/ *Based on PSAK 72* Rp**	
Aset				***Assets***
Piutang Usaha	133,665,965,177	(109,059,538,454)	24,606,426,723	*Trade Receivables*
Pendapatan Diakui di Muka	659,033,240,198	(605,952,880,727)	53,080,359,471	*Accrued Revenue*
Persediaan	3,151,506,246,953	1,106,226,006,402	4,257,732,253,355	*Inventories*
Jumlah Aset Lancar	3,944,205,452,328	391,213,587,221	4,335,419,039,549	*Total Current Asset*
Liabilitas				***Liabilities***
Utang Usaha	758,834,115,179	3,820,253,267	762,654,368,446	*Trade Payable*
Pendapatan Diterima di Muka	57,770,034,731	(744,031,254,727)	(686,261,219,996)	*Unearned Revenues*
Jumlah Liabilitas Lancar	816,604,149,910	(740,211,001,460)	76,393,148,450	*Total Current Liabilities*
Dampak penerapan awal PSAK 72		**(348,997,414,239)**		***Impact of the first implementation of PSAK 72***

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

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

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

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

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:
- PSAK 112: Akuntansi Wakaf
- PSAK 22 (Amandemen): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis.

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

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal
1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:
- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

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

4. ANALISIS KEUANGAN

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

a) Pendapatan Usaha

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

(dalam Rupiah)

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

b) Beban Pokok Penjualan

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

(dalam Rupiah)

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

c) Beban Umum dan Administrasi

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

(dalam Rupiah)

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

d) Penghasilan (Beban) Lain-lain

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2021	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018	%
Kontribusi Laba (Rugi) Hotel	7.401.658.259	111,3%	695.416.937	6,5%	5.930.795.733	40,1%	755.569.643	-7,2%	961.882.936	-3,2%
Penghasilan Bunga	810.642.815	12,2%	1.114.738.274	10,5%	1.564.832.298	10,6%	2.127.256.208	-20,4%	487.218.421	-1,6%
Beban Penyisihan Piutang	1.579.378.499	-23,7%	--	0,0%	(1.703.180.146)	-11,5%	-	0,0%		
Corporate Social Responsibility	--	0,0%	(20.870.000)	-0,2%	(54.370.000)	-0,4%	(79.692.077)	0,8%	(69.087.134)	0,0%
Keuntungan dari Akuisisi	--	0,0%	--	0,0%	-	0,0%	16.657.394.540	-159,4%		
Penghasilan (Beban) Lainnya	17.244.959	0,3%	8.869.779.922	83,2%	9.054.927.925	61,2%	(29.910.021.892)	286,2%	(31.658.266.791)	0,0%
Jumlah	**6.650.167.534**	**100,0%**	**10.659.065.133**	**100,0%**	**14.793.005.810**	**100,0%**	**(10.449.493.578)**	**100,0%**	**(30.278.252.568)**	**100,0%**

4.2. HASIL OPERASI

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

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
PENDAPATAN USAHA	**201.021.030.858**	**209.364.539.738**	**977.221.009.504**	**808.895.668.000**	**438.677.172.510**
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(150.213.215.728)**	**(197.193.094.877)**	**(801.582.919.316)**	**(603.260.718.795)**	**(326.739.561.261)**
LABA KOTOR	**50.807.815.130**	**12.171.444.861**	**175.638.090.188**	**205.634.949.205**	**111.937.611.249**
BEBAN USAHA					
Beban Umum dan Administrasi	(14.429.825.744)	(16.437.629.277)	(36.205.704.160)	(32.769.654.272)	(11.878.171.084)
Beban Pajak Final	(3.410.836.636)	(1.247.568.998)	(14.016.367.642)	(8.147.746.681)	(4.654.174.432)
Pendapatan (Beban) Lainnya-Bersih	6.650.167.534	10.659.065.133	14.793.005.810	(10.449.493.578)	(30.278.252.568)
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	**39.617.320.284**	**5.145.311.719**	**140.209.024.196**	**154.268.054.674**	**65.127.013.165**
Beban Keuangan	(5.687.969.266)	(4.770.134.985)	(7.164.444.923)	(1.842.918.898)	(104.714.191)
LABA SEBELUM PAJAK	**33.929.351.018**	**375.176.734**	**133.044.579.273**	**152.425.135.776**	**65.022.298.974**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN					

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Pajak Tangguhan	3.202.287	-	206.603.181	(1.665.739.454)	-
Pajak Kini	-	-	-	(447.592.000)	(484.366.000)
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN	**33.932.553.305**	**375.176.734**	**133.251.182.454**	**150.311.804.322**	**64.537.932.974**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-	-	**-**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	**33.932.553.305**	**375.176.734**	**133.251.182.454**	**150.311.804.322**	**64.537.932.974**
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA					
Pemilik Entitas Induk	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	**33.932.553.305**	**375.176.734**	**133.251.182.454**	**150.311.804.322**	**64.537.932.974**
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA					
Pemilik Entitas Induk	33.932.592.246	375.220.400	133.251.330.455	150.311.804.322	64.537.932.974
Kepentingan Non-Pengendali	(38.941)	(43.666)	(148.001)	-	-
JUMLAH	**33.932.553.305**	**375.176.734**	**133.251.182.454**	**150.311.804.322**	**64.537.932.974**

a) Pendapatan Usaha

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

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

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

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

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

Total Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp370.218.495.490 atau sebesar 84,39% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dari sebesar Rp 438.677.172.510 menjadi sebesar Rp808.895.668.000. Hal ini dakrenakan adanya peningkatan pendapatan dari sektor properti sebesar Rp258.96.409.798 atau sebesar 143,18% dan dari sektor perhotelan sebesar Rp54.758.032.344 atau sebesar 83.90%. Peningkatan signifikan terjadi pada sektor properti disebabkan adanya peningkatan pendapatan pada proyek MT Haryono 27 dari periode 31 Desember 2018 ke 31 Desember 2019 sebesar Rp243.202.897.729.

b) Beban Pokok Penjualan

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

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

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

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

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

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

c) Laba Kotor

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

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

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

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp (29.996.859.017) atau sebesar 14,59% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yaitu dari Rp205.634.949.205 menjadi Rp175.638.090.188. Penurunan atas Lab Kotor Perseroan tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan Beban Pokok Pendapatan yang signifikan dari sektor properti.

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

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp93.697.337.956 atau sebesar 83,70% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari Rp111.937.611.249 menjadi Rp205.634.949.205. Kenaikan tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan pendapatan dari sektor properti yaitu sebesar 81,84%.

d) Beban Umum dan Administrasi

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

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

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

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

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

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

e) Laba Sebelum Pajak

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp33.554.174.284 atau sebesar 8.493% dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dari Rp375.176.734 menjadi Rp 33.929.351.018. Kenaikan tersebut disebabkan oleh Laba Kotor yang meningkat yang terjadi pada periode enam bulan tahun 2021

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesarRp19.380.556.503 atau sebesar -12,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yaitu dari Rp152.425.135.776 menjadi Rp133.044.579.273. Penurunan tersebut disebabkan oleh meningkatnya Beban Umum dan Administrasi serta Beban Keuangan pada 31 Desember 2020.

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

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

f) Laba Bersih Tahun Berjalan

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

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

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

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

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

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp85.773.871.348 atau sebesar 132,90% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, yaitu dari sebesar Rp64.537.932.974 menjadi sebesar Rp150.311.804.322. Hal tersebut disebabkan karena Laba Sebelum Pajak pada periode tersebut mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan periode sebelumnya.

g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

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

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

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

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

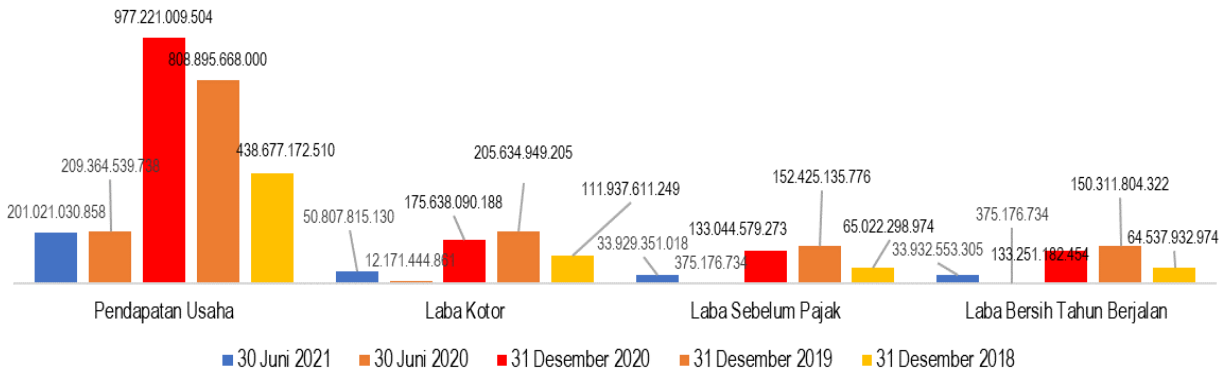
Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 Dibandingkan dengan Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018

Laba Komprehensif Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp85.773.871.348 atau sebesar 132,90% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, yaitu dari sebesar Rp64.537.932.974 menjadi sebesar Rp150.311.804.322 . Hal tersebut dikarenakan adanya Laba Sebelum Pajak pada periode tersebut mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan periode sebelumnya.

.

Grafik Pendapatan Usaha, Laba Kotor, Laba Sebelum Pajak dan Laba Bersih Tahun Berjalan

(dalam Rupiah)



4.3. LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

A. ASET

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	3.630.600.275.910	3.198.674.282.991	2.982.367.515.417	1.922.990.672.475
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.946.601.693.514	1.477.532.544.356	1.383.947.744.595	606.289.733.747
JUMLAH ASET	**5.577.201.969.424**	**4.676.206.827.347**	**4.366.315.260.012**	**2.529.280.406.222**

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

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

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

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

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

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

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

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp93.584.799.761 atau sebesar 6,76% dari sebesar Rp1.383.947.744.595 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp1.477.532.544.356 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada persediaan tidak lancar sebesar Rp64.123.433.893 atau sebesar 4.66%.

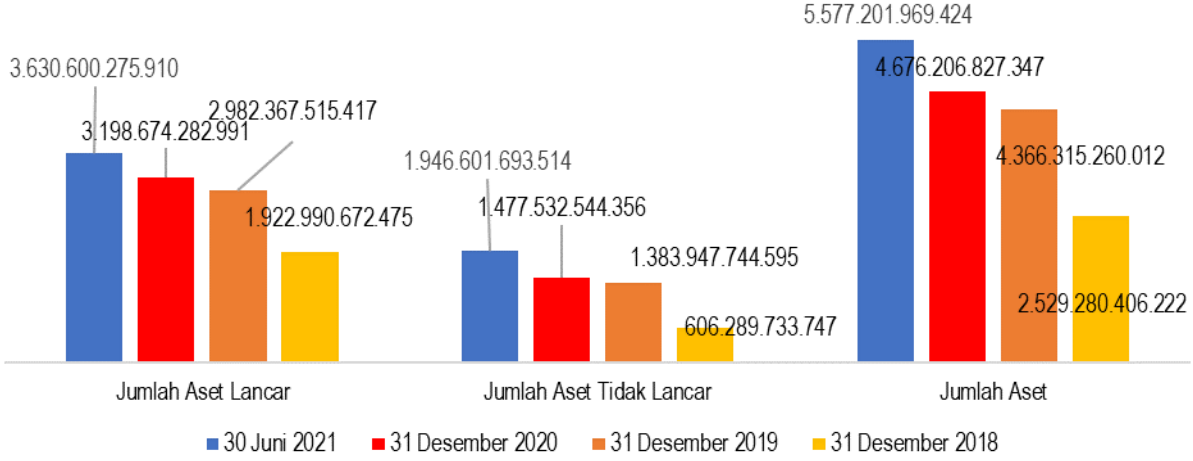
Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp1.837.034.853.790 atau sebesar 72,63% dari sebesar Rp2.529.280.406.222 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp4.366.315.260.012 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada kas dan setara kas sebesar 160,53%, piutang pihak ketiga sebesar 323,92% dan persediaan sebesar 42,84%.

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

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

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



B. LIABILITAS

(dalam Rupiah)

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

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

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp867.062.588.771 atau sebear 32,04% dari sebesar Rp2.706.372.007.477 menjadi sebesar Rp3.573.434.596.248 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas utang obligasi sebesar Rp486.703.504.046 atau sebesar 100%, utang

usaha pihak berelasi sebesar Rp196.483.518.738 atau sebesar 177.05%, utang bank jangka panjang sebesar Rp66.652.455.467 atau sebesar 21,38% dan beban akrual sebesar Rp198.424.766.414 atau sebesar 31,24%.
Total liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp828.476.271.283 atau sebesar 23,9% dari sebesar Rp3.459.913.499.563 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp4.288.389.770.845 pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas utang obligasi sebesar Rp486.703.504.046 atau sebesar 100%, utang usaha pihak berelasi sebesar Rp196.483.518.738 atau sebesar 177,05%, dan beban akrual sebesar Rp198.424.766.414 atau sebesar 31,24%.

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

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

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp554.906.484.761 atau sebesar 25,79% dari sebesar Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp2.706.372.007.477 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp479.661.020.889 atau sebesar 830,29% dan liabilitas jangka pendek lainnya sebesar Rp15,321,433,245 atau sebesar 1029,99%, utang pihak berelasi sebesar Rp238.218.299.150 atau sebesar 33,15%, dan utang bank bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp115.000.000.000 atau sebesar 766,67%.

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

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

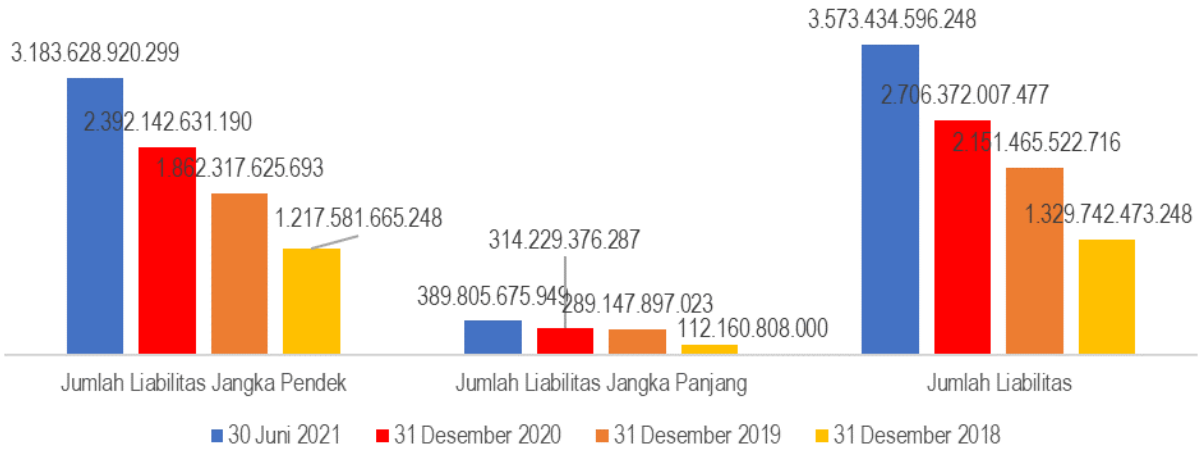
Laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2018

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp821.723.049.468 atau sebesar 61,80% dari sebesar Rp1.329.742.473.248 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp2.151.465.522.716 atau sebesar Rp2.151.465.522.716 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada utang usaha pihak berelasi sebesar Rp182.753.003.019 atau sebesar 34,11%, utang usaha pihak ketiga sebesar Rp59.668.860.968 atau sebesar 33,23%, beban akrual sebesar Rp358.739.232.856 atau sebesar 77,55%, pendapatan diterima dimuka sebesar Rp27.667.358.291 atau sebesar 91,91% dan utang bank jangka panjang sebesar Rp282.482.157.569 atau sebesar 5649.64%.

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

Total liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp176.987.089.023 atau sebesar 157.80% dari sebesar Rp112.160.808.000 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp289.147.897.023 pada tanggal 31 Desember 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pada liabilitas pajak tangguhan sebesar Rp1.665.739.454 atau sebesar 100% dan utang bank jangka panjang sebesar Rp282.482.157.569 atau sebesar 5,649,64%.

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



C. EKUITAS

(dalam Rupiah)

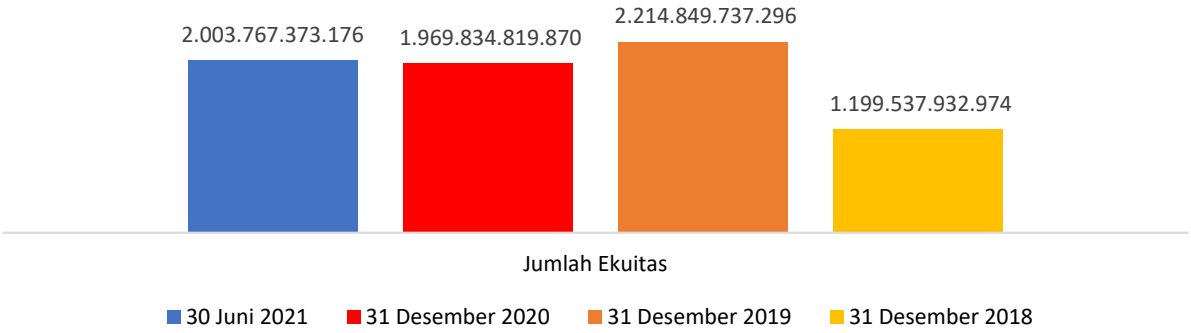
Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
EKUITAS				
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan KepadaPemilik Entitas Induk				
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham				
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.135.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditentukan Pengunaannya	- 24.179.972.973	- 58.112.565.220	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Kepentingan Non Pengendali	8.579.123	8.618.064	-	-
JUMLAH EKUITAS	**2.003.767.373.176**	**1.969.834.819.870**	**2.214.849.737.296**	**1.199.537.932.974**

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

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

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

Grafik Ekuitas
(dalam Rupiah)



4.4. LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(140.386.614.321)	(165.378.193.135)	(231.413.053.812)	13.886.547.375	7.400.891.267
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(179.717.811.538)	(111.909.752.674)	(150.735.600.544)	(888.709.937.412)	(117.693. 586.783)
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	559.680.319.724	99.009.640.163	124.174.740.511	1.055.321.349.569	216.374.998.289

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

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

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

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terdiri dari:
1. Penerimaan dan pembayaran utang bank
2. Penerimaan dana Obligasi
3. Pembayaran dividen

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

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

Rp423.939.454.239, pembayaran beban pinjaman Rp 5.687.969.266 dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp 4.681.525.215 serta penerimaan bunga sebesar Rp 810.642.815 .

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

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

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Pada tanggal 30 Juni 2021 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 60,59% atau sebesar Rp67.808.058.864 dari sebesar Rp111.909.752.674 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp179.717.811.538 pada tanggal 30 Juni 2021. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp179.717.811.538 yang terdiri dari pembelian tanah yang belum dikembangkan.

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

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 655,10% atau sebesar Rp (771.016.350.629) dari sebesar Rp (117.693.586.783) menjadi sebesar Rp (888.709.937.412) juta pada tahun 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, arus kas bersih dari aktivitas investasi mencapai Rp (888.709.937.412) yang terdiri dari pembelian aset tetap Rp (3.488.442.568), Investasi Rp (18.912.477.330) , Akuisisi Perusahaan Anak Baru Rp (86.517.357.394) dan pembelian tanah yang belum dikembangkan Rp (779.791.660.120).

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Pada tanggal 30 Juni 2021 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 465,28% atau sebesar Rp 460.670.679.561 dari sebesar Rp 99.009.640.163 pada tanggal 30 Juni 2020 menjadi Rp 559.680.319.724 pada tanggal 30 Juni 2021. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp559.680.319.724 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar Rp 79.518.000.000, pembayaran utang bank sebesar Rp (4.806.500.000), penerimaan utang obligasi sebesar Rp 500.000.000.000 dan pembayaran dividen sebesar Rp (15.031.180.276).

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

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan mengalami peningkatan sebesar 387,73% atau sebesar Rp 838.946.361.280 dari sebesar Rp 216.374.988.289 pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp 1.055.321.349.569 pada tanggal 31 Desember 2019. Pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2019 arus kas bersih dari aktivitas pendanaan mencapai Rp 1.055.321.349.569 yang terdiri dari penerimaan utang bank sebesar 297.719.157.569, penerimaan pinjaman dari pihak berelasi sebesar Rp615.442.072.517 dan Penyertaan Modal Rp 142.397.119.483.

4.5. RASIO KEUANGAN PERSEROAN

A. Likuiditas

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

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

Sumber likuiditas Perseroan yang belum digunakan yaitu:

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

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

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

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

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

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

Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 114,0% dan 133,7%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi peningkatan pada periode liabilitas jangka pendek pada 30 Juni 2021 yang signifikan terutama pada pos Utang Obligasi.
Current ratio Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 133,7%x dan 160,1%. Penurunan current ratio tersebut disebabkan karena terjadi penurunan pada periode 2020 di aset lancar yang berbanding lurus dengan peningkatan di liabilitas jangka pendek.

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

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

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

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

B. Solvabilitas

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

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Rasio Solvabilitas (x)				
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	1,78	1,37	0,97	1,11
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	0,64	0,58	0,49	0,53
Debt Service Coverage Ratio	3,36	3,91	73,28	-

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

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

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

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

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

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

Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 0,58x dan 0,49x. Kenaikan rasio liabilitas terhadap aset disebabkan karena terjadinya peningkatan liabilitas sebesar 25,79%.
Rasio liabilitas terhadap aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 0,49x dan 0,53x. Penurunan rasio liabilitas terhadap aset disebabkan karena terjadinya peningkatan aset sebesar 72,63%.

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

Rasio DSCR Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 3,36x dan 3,91x. Penurunan rasio DSCR disebabkan karena adanya pencapaian pada EBITDA Perseroan pada tahun 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

Rasio DSCR Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar 3,91x dan 73,28x. Terjadinya penurunan rasio DSCR disebabkan karena adanya penurunan EBITDA Perseroan pada tahun 31 Desember 2020 dari sebesar Rp152.425 juta menjadi sebesar Rp135.513 juta.

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

C. Rasio Usaha

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Rasio Usaha (%)				
Return on Asset (ROA)	0,01%	2,85%	3,44%	2,55%
Return on Equity (ROE)	0,02%	6,76%	6,79%	5,38%

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

Tingkat pengembalian aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 0,01% dan 2,85%. Penurunan rasio ROA menunjukkan pencapaian pada Laba Bersih Perseroan pada tahun 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

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

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

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

Tingkat pengembalian ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar 0,02% dan 6,76%. Penurunan ROE tersebut disebabkan karena terjadinya penurunan laba komprehensif pada periode 30 Juni 2021. Hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan periode laporan keuangan 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

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

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

5. SEGMEN 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	30 Juni				31 Desember					
	2021	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018	%
Properti										
MT Haryono 27	-	0,0%	-	0%	421.495.582.500	43,1%	243.202.897.729	30,1%	-	0,0%
Eastern Green Lot 1	73.639.323.080	36,6%	177.515.534.545	85%	290.766.951.081	29,8%	16.783.313.638	2,1%	103.310.472.385	23,6%

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2021	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018	%
Royal Sentul Park	68.102.335.645	33,9%	-	0%	86.063.617.011	8,8%	88.323.944.496	10,9%	75.917.852.764	17,3%
Cisauk Point	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	43.717.126.845	5,4%	-	0,0%
Green Avenue	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	25.738.953.346	3,2%	-	0,0%
Premier MTH	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	21.267.064.393	2,6%	-	0,0%
Cikunir	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	-	0,0%	1.308.565.500	0,3%
Sub Jumlah	**141.741.658.725**	**70,5%**	**177.515.534.545**	**85%**	**798.326.150.592**	**81,7%**	**439.033.300.447**	**54,3%**	**180.536.890.649**	**41,2%**
Operasi Bersama										
Gateway Park (JO ACP - UJP)	27.559.530.465	13,7%	-	0%	114.832.399.021	11,8%	123.195.732.851	15,2%	146.074.402.530	33,3%
Urban Signature (JO ACP - UJP)	-	0,0%	-	0%	-	0,0%	126.646.156.487	15,7%	46.803.433.460	10,7%
Sub Jumlah	**27.559.530.465**	**13,7%**	**-**	**0%**	**114.832.399.021**	**11,8%**	**249.841.889.338**	**30,9%**	**192.877.835.990**	**44,0%**
Hotel										
Hotel Grandhika Jakarta	21.394.660.700	10,6%	22.482.429.668	11%	43.963.723.894	4,5%	74.615.959.394	9,2%	39.824.253.826	9,1%
Hotel Grandhika Semarang	5.182.963.882	2,6%	4.413.387.075	2%	9.715.666.137	1,1%	23.098.777.813	2,9%	12.492.985.908	2,8%
Hotel Grandhika Medan	5.142.217.086	2,6%	4.953.188.450	2%	10.383.069.860	1,0%	22.305.741.008	2,8%	12.945.206.137	3,0%
Sub Jumlah	**31.719.841.668**	**15,8%**	**31.849.005.193**	**15%**	**64.062.459.891**	**6,6%**	**120.020.478.215**	**14,8%**	**65.262.445.871**	**14,9%**
Jumlah	**201.021.030.858**	**100,0%**	**209.364.539.738**	**100%**	**977.221.009.504**	**100,0%**	**808.895.668.000**	**100,0%**	**438.677.172.510**	**100,0%**

b} Beban Pokok Penjualan

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2021	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018	%
Properti										
MT Haryono 27	-	0,0%	-	0,0%	324.725.561.108	40,5%	187.366.648.715	31,1%	-	0,0%
Eastern Green Lot 1	43.518.929.333	29,0%	158.737.736.313	100,0%	251.951.508.956	31,4%	10.784.159.716	1,8%	71.847.807.830	22,0%
Royal Sentul Park	52.695.668.882	35,1%	-	0,0%	68.433.210.205	8,5%	69.083.421.175	11,5%	58.524.461.386	17,9%
Cisauk Point	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	34.163.982.257	5,7%	-	0,0%
Green Avenue	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	20.010.183.861	3,3%	-	0,0%
Premier MTH	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	15.723.178.497	2,6%	-	0,0%
Cikunir	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	826.947.762	0,3%
Sub Jumlah	**96.214.598.215**	**64,1%**	**158.737.736.313**	**80,5%**	**645.110.280.269**	**80,5%**	**337.131.574.221**	**55,9%**	**131.199.216.978**	**40,2%**
Operasi Bersama										
Gateway Park (JO ACP - UJP)	20.112.462.021	13,4%	--	0,0%	84.990.680.718	10,6%	85.516.568.803	14,2%	111.828.137.121	34,2%
Urban Signature (JO ACP - UJP)	-	0,0%	--	0,0%	-	0,0%	83.715.378.460	13,9%	34.923.887.668	10,7%
Sub Jumlah	**20.112.462.021**	**13,4%**	**--**	**0,0%**	**84.990.680.718**	**10,6%**	**169.231.947.263**	**28,1%**	**146.752.024.789**	**44,9%**
Hotel										
Hotel Grandhika Jakarta	22.436.595.458	14,9%	23.323.930.442	14,7%	43.830.947.167	5,5%	56.345.456.914	9,3%	27.237.518.655	8,3%
Hotel Grandhika Semarang	5.888.681.679	3,9%	7.410.766.019	4,7%	13.899.354.430	1,7%	19.939.016.006	3,4%	10.993.652.944	3,4%
Hotel Grandhika Medan	5.560.878.355	3,7%	7.720.662.103	4,9%	13.751.656.732	1,7%	20.612.724.391	3,3%	10.557.147.895	3,2%
Sub Jumlah	**33.886.155.492**	**22,6%**	**38.455.358.564**	**0,0%**	71.481.958.329	8,9%	96.897.197.311	16,1%	48.788.319.494	14,9%
Jumlah	**150.213.215.728**	**100,0%**	**197.193.094.877**	**100,0%**	**801.582.919.316**	**100,0%**	**603.260.718.795**	**100,0%**	**326.739.561.261**	**100,0%**

6. BELANJA MODAL

Tabel berikut merangkum belanja modal Perseroan untuk periode yang ditunjukan:

(dalam Rupiah)

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

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

Komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan Perseroan

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

Kawasan	Lokasi	Lawan Transaksi	Nilai Kontrak	Pembelian Lahan Jan 21 sd Jun 21	Sumber Pendanaan	Tujuan	Estimasi Penyelasian
LRT City Cibubur	Harjamukti, Kec Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat	Masyarakat	160.763.700.000	13.022.311.800	Obligasi	Pengembangan Lahan	2024
LRT City Bekasi Timur	Jatimulya, Kec Tambun Selatan, Kab Bekasi, Jawa Barat	PT Adhi Persada Properti	103.681.900.000	9.363.260.610	Kas Internal	Pengembangan Lahan	2024
TOTAL				**179.717.811.538**			

Tidak ada transaksi dengan mata uang asing. Tidak ada perubahan harga atau dampak inflasi yang material terhadap pendapatan Perseroan.

Tidak terdapat investasi barang modal dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

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

7. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan pemerintah seperti fiscal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:
Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

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

8. PEMBATASAN KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

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

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

9. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

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

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

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

VI. FAKTOR RISIKO

Sebelum melakukan investasi pada Saham Perseroan, para calon investor harus memperhatikan risiko-risiko yang disebutkan di bawah ini, beserta dengan informasi-informasi lainnya yang terdapat pada bagian-bagian lain dalam Prospektus ini. Perseroan telah mengungkapkan seluruh faktor risiko yang mempengaruhi Perseroan dan 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 kondisi makro ekonomi lainnya akan mempengaruhi minat pembelian properti dari kalangan investor. Penurunan kondisi pasar pada industri properti di Indonesia dapat memberikan dampak material yang merugikan kegiatan, pendapatan, hasil, dan prospek usaha Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan berupaya memastikan bahwa produk yang ditawarkan sesuai dengan kondisi kebutuhan pasar baik *end user* maupun investor, melakukan pembangunan konstruksi setelah ada penjualan sudah memadai serta melakukan penjualan yang interaktif sehingga konsumen tertarik dengan produk yang dijual oleh perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

1) Risiko Likuiditas

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

2) Risiko Kredit

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

3) Risiko dalam Pemilihan Mitra

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

4) Risiko Persaingan Usaha

Dalam hal persaingan yang terjadi di industri pembangunan properti, terdapat beberapa hal yang menjadi poin penting dalam persaingan seperti teknologi, inovasi sesuai dengan perkembangan zaman terkait model properti, serta

persaingan harga. Kegagalan Perseroan dalam bersaing dapat mengakibatkan kerugian dimana terdapat penurunan harga penjualan ataupun aset Perseroan yang tidak bisa terjual. Jika hal ini terjadi tidak menutup kemungkinan dapat berdampak kepada kinerja Perseroan dan keuangan Perseroan.

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

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

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

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

C. RISIKO UMUM

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

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

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

4) **Risiko Perekonomian Secara Makro atau Global**
Perubahan kondisi ekonomi adalah suatu hal yang lazim dalam dinamika perekonomian global, dimana suatu negara memiliki kecenderungan tren siklus naik turun dimana ada masa pertumbuhan dan penurunan ekonomi. Tidak terdapat jaminan bahwa kondisi ekonomi yang tidak menguntungkan yang pernah terjadi di Indonesia tidak akan terulang di masa

mendatang. Kehilangan kepercayaan para investor pada sistem keuangan di negara berkembang dan pasar lainnya dapat mengakibatkan kenaikan volatilitas di pasar keuangan Indonesia dan internasional serta menghambat perkembangan ekonomi Indonesia dan ekonomi global. Secara umum, kinerja Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki hubungan dengan kondisi ekonomi di Indonesia. Adanya penurunan pertumbuhan ekonomi akan berdampak pada menurunnya daya beli masyarakat. Apabila kondisi tersebut terjadi, maka akan berdampak pada kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

5) Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

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

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

1) Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

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

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

2) Likuiditas saham Perseroan

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

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

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

4) Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

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

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

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

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

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

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

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

VII. KEJADIAN PENTING YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

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

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

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

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

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**4.000**	**4.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.00	99,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	**1.000**	**1.000.000.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**3.000**	**3.000.000.000**	

Anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 92, tanggal 19 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0439123, tanggal 20 Agustus 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0141777.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021 ("**Akta No. 92/2021**") (sebagaimana didefinisikan di atas), yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1 dan Peraturan OJK No. 15/2020, serta memutuskan dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

1. memutuskan dan menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham – saham (*Initial Public Offering / IPO*) Perseroan kepada publik, baik di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia ("**Penawaran Umum**"), melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**");

2. memutuskan dan menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham Perseroan dari semula sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp100,- (seratus Rupiah) per saham.

3. memutuskan dan menyetujui menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan melalui Penawaran Umum kepada publik (termasuk program M/ESOP (sebagaimana didefinisikan di bawah)) sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) atau sejumlah 8.571.428.571 (delapan miliar lima ratus tujuh puluh satu juta empat ratus dua puluh depalan ribu lima ratus tujuh puluh satu) lembar saham dari modal ditempatkan dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100,- (seratus Rupiah), termasuk dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam rangka Penawaran Umum sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") Nomor 41/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran OJK Nomor 15/SEOJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("**Saham Baru**") dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang

berlaku termasuk peraturan pasar modal, peraturan BEI, dan peraturan-peraturan lain yang berlaku di tempat di mana Saham Baru Perseroan akan dicatatkan dan/atau ditawarkan;

4. memutuskan dan menyetujui program pemberian hak opsi untuk membeli saham kepada karyawan (*Management & Employee Stock Option* - "**M/ESOP**"), sebanyak-banyaknya 2% (dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum kepada anggota Direksi, Dewan Komisaris dan/atau karyawan Perseroan dengan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk pelaksanaan M/ESOP tersebut, termasuk menyatakan hasil pelaksanaan M/ESOP ke dalam akta notaris dan pemberitahuan kepada Menkumham;

5. memutuskan dan menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu terhadap Saham Baru;

6. memutuskan dan menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada publik melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham publik) Perseroan pada BEI, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut.

7. memutuskan dan menyetujui mengubah dan menyatakan kembali seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka menjadi perusahaan terbuka, dalam bentuk dan isi sebagaimana dilampirkan pada Keputusan sirkuler Para Pemegang Saham ini antara lain:

   a. perubahan status Perseroan dari perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan karenanya menyetujui perubahan nama Perseroan dari sebelumnya PT ADHI COMMUTER PROPERTI menjadi PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK;

   b. penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk penyesuaian terhadap (i) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**BAPEPAM-LK**") Nomor : IX.J.1 sebagai Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, (ii) Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2014, (iii) Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, yang diterbitkan pada tanggal 20 April 2020, dan (iv) Peraturan OJK Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik yang diterbitkan pada tanggal 20 April 2020.

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

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

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

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

   a. Kegiatan Usaha utama:
      1) Berusaha Di Bidang *Real Estate* Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111);
         mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas

penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan

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

4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.

5) Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

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

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

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

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

Misi Perseroan

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

Nilai Perusahaan

Amanah
Memegang teguh kepercayaan yang diberikan, panduan perilaku :
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 kompensasi 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 menggerakan 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 3 (tiga) tahun adalah sebagai berikut:

Tahun 2018

9 Maret 2018 (Pendirian)

Berdasarkan Akta Pendirian, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh secara tunai adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**4.000**	**4.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.00	99,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	**1.000**	**1.000.000.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**3.000**	**3.000.000.000**	

Juli 2018

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

a. Meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp4.000.000.000 (empat miliar Rupiah) terbagi atas 4.000 (empat ribu) saham, menjadi sebesar Rp4.540.000.000 (empat triliun lima ratus empat puluh miliar Rupiah) terbagi atas 4.540.000 (empat juta lima ratus empat puluh ribu) saham.

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

   Bentuk peningkatan modal dari Perseroan adalah penyetoran saham dalam bentuk lain (dalam hal ini pemisahan aset) yang dibuktikan dengan lampiran Akta Pemisahan yang dilampirkan oleh Notaris pada sistem Administrasi Hukum Umum.

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

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

Bentuk peningkatan modal dari Perseroan adalah penyetoran saham dalam bentuk lain (dalam hal ini pemisahan aset) yang dibuktikan dengan penyampaian Akta Pemisahan (sebagaimana didefinisikan di bawah) beserta dengan lampirannya. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan No. 112-7/147/ADCP-DIR/X/2021, tanggal 25 Oktober 2021 ("**Surat Pernyataan Perseroan"**), Akta Pemisahan beserta dengan lampirannya telah disampaikan oleh Notaris pada sistem Administrasi Hukum Umum. Sehubungan dengan hal tersebut, perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 2/2018 telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Persetujuan Menkumham Akta No. 2/2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Menkumham Akta No. 2/2018.

Tahun 2019

Berdasarkan Akta No. 19, tanggal 6 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Rosida 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 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0372683, tanggal 13 Desember 2019 ("**Akta No. 19/2019**"), para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk:

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

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**8.000.000**	**8.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1.999.990	1.999.990.000.000	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	0,0005
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	**2.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100,0000**
Saham dalam Portepel	**6.000.000**	**6.000.000.000.000**	

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

Tahun 2021

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

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

3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

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

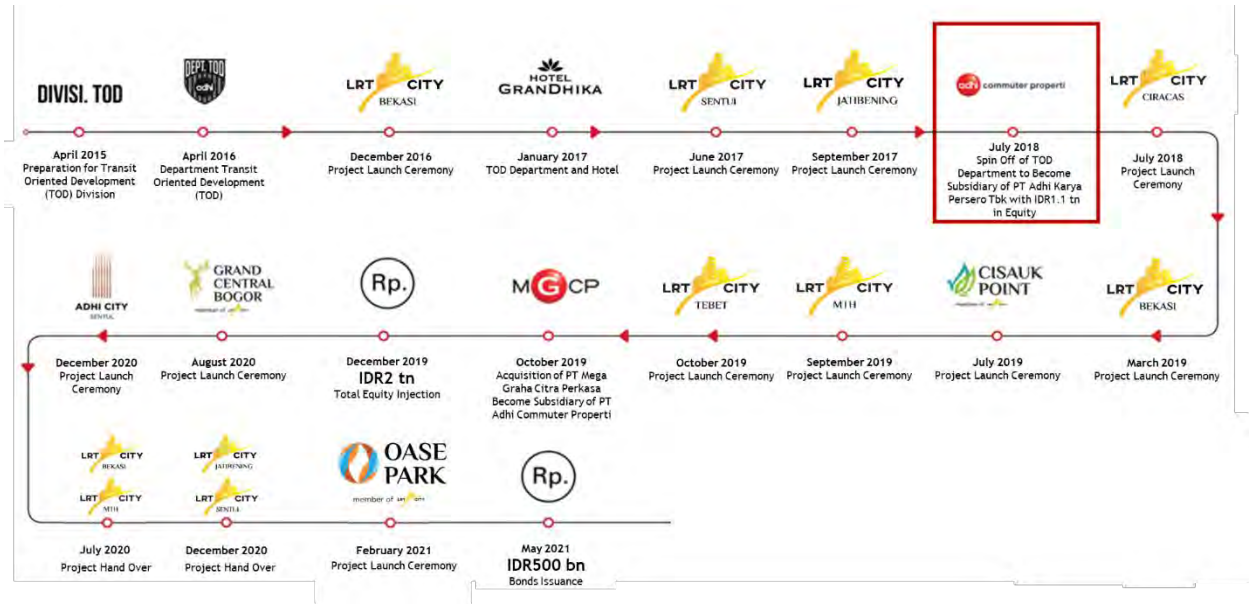
Ditahun 2018 tepatnya pada tanggal 2 Juli 2018, ADHI kemudian melakukan spin off terhadap Departemen TOD dan Hotel menjadi anak perusahaan ADHI yakni Perseroan dengan komposisi saham ADHI 99,9995% dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera 0,0005%. Sebagai perseroan terbuka, Perseroan terdorong untuk senantiasa memaksimalkan kinerjanya untuk kepentingan pemangku kepentingan. Adhi Commuter Properti sebagai perusahaan properti yang meyediakan 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 melakukan peremajaan sistem Enterprise Resource Planning (ERP), dimana sistemn ini sedang pada tahap pengembangan di Perseroan dimana suruh proses bisnis kedepannya akan dijalankan secara digital dari proses pra-penjualan sampai dengan tahap operasional.

Berikut merupakan ilustrasi alur pencapaian Perseroan selama menjalankan kegiatan usahanya:



Tahun	Kejadian
2016	Pembentukan Divisi TOD – PT Adhi Karya Persero Tbk dan Launching LRT City Bekasi – Eastern Green
2017	Launching Project LRT City Sentul dan LRT City Jatibening
2018	- 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 Trilliun
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
Per Juni 2021	- Launching Project Oase Park – member of LRT City - Penerbitan Obligasi sebesar Rp 500 Miliar

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

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

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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
9.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Pemuda Semarang, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 266SUHBSUPIIV2021	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia	Tanggal 3 April 2021	2 April 2024
10.	Sertifikat Usaha Pariwisata Indonesia Hotel GranDhika Setiabudi Medan, atas nama Perseroan, sebagai Hotel Bintang Empat, No. 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

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

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

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

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

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

Berdasarkan Surat No. 157/-076, tanggal 7 Januari 2021 tentang Penjelasan penyelesaian persyaratan lahan pengganti atas pelampauan intensitas bangunan Hotel Grandhika Iskandarsyah dari ADHI, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, ADHI wajib menyerahkan lahan pengganti yang telah disetujui oleh Gubernur dalam Rapat BKPRD, yang terhadapnya akan diterbitkan Persetujuan Prinsip Gubernur (termasuk persetujuan prinsip pemenuhan pelampauan KLB). Setelah Persetujuan Prinsip Gubernur diperoleh baru proses serah terima lahan pengganti kepada Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta dapat dilakukan. Sehubungan dengan hal di atas, (i) ADHI telah mengajukan permohonan Persetujuan Prinsip sebagaimana dibuktikan melalui Tanda Terima 21 Desember 2020. Lebih lanjut, Perseroan saat ini telah mengajukan permohonan SLF sebagaimana dibuktikan dengan Bukti Permohonan Izin No. C394/2107075BB01995E, tanggal 8 Juli 2021, sehubungan dengan Permohonan SLF dari Perseroan kepada DPMPTSP DKI Jakarta; (ii) ADHI telah menyiapkan lahan pengganti yang telah terdaftar atas nama ADHI yaitu tanah dengan (a) SHGB No. 1347/Cipedak atas nama ADHI dan (b) SHGB No. 1348/Cipedak atas nama ADHI; dan (iii) dalam rangka permohonan SLF tersebut telah dilakukan peninjauan lapangan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jakarta sebagaimana dibuktikan dengan Berita Acara Peninjauan Lapangan No. 4847/-082.74, tanggal 27 Agustus 2021.

Sehubungan dengan TDUP Semarang, saat ini ADHI (yang dikuasakan kepada Perseroan) telah menunjuk CV. Reswara Praptama sebagai Konsultan Struktur Bangunan untuk membantu ADHI selaku pemilik bangunan dalam proses Pengurusan SLF,

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

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

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

i. Proyek yang Telah Selesai Dibangun dan Dihuni

Eastern Green (LRT City Bekasi – Eastern Green)

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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
	Persyaratan K3 (untuk Elevator)	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan 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	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi	566.4/5528/UPTDPK-WIL.II/VI/2020, tanggal 25 Juni 2020	N/A

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

Gateway Park (LRT City Jatibening)

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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
		Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik		
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.4/6691/UPTDPK-WIL II/VII/2020, tanggal 24 Juli 2020	N/A
10.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/693/UPTDPK-WIL II/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020	N/A
11.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/694/UPTDPK-WIL II/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020	N/A
12. .	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah II, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.5/695/UPTDPK-WIL II/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020	N/A

ii. Proyek yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni

Royal Sentul Park (LRT City Sentul)

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan atas nama ADHI	Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Bogor	644.4/60/Kpts-IL/TL-DLH/2017, tanggal 17 April 2017	N/A

2.	Andalalin atas nama ADHI	Dinas Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Kabupaten Bogor	551.11/3128/DLLAJ, tanggal 28 Desember 2018	N/A
3	Izin Lokasi	Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu Kabupaten Bogor	No. 591.1/001/00129/BPMPTSP/2016, tanggal 20 Oktober 2016	N/A
4.	IMB atas nama ADHI	DPMPTSP Kabupaten Bogor	648/003.1.1/00652/DPMPTSP/2017	N/A
5.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2038/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
6.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2040/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A
7	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator)	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah I Bogor, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Listrik	566.2039/PK-WIL.BGR/SKT/ELEV-K3/2021 tanggal 19 Februari 2021	N/A

Catatan:

a. *Sehubungan dengan IPAL Proyek Royal Sentul Park, berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT SCI Mitra Konsultan No. 01/SCI/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) telah dihuni.*

b. *Sehubungan dengan SLF Proyek Royal Sentul Park, berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Gelagar Jaya Abadi No. SK.Proses/007/GJA/X/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang dalam proses pengajuan oleh konsultan. Lebih lanjut, berdasarkan Tanda Terima oleh dari Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kabupaten Bogor, Perseroan telah mengajukan permohonan SLF pada tanggal 30 Desember 2020 untuk Proyek Royal Sentul Park. Sebagai tindak lanjut atas permohonan tersebut, Perseroan telah melakukan pertemuan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kabupaten Bogor untuk membahas perolehan SLF, sebagaimana dibuktikan dengan Notulen Pembahasan TABG Kabupaten Bogor, tanggal 22 Juli 2021; dan*

c. *Sehubungan dengan Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk pesawat angkat dan pesawat angkut) Proyek Royal Sentul Park, berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Galih Rahayu Sentosa tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang diproses oleh konsultan di PJK3. Lebih lanjut telah terdapat Berita Acara Pemeriksaan dan Pengujian Jenis: Pesawat Angkat dan Angkut Lift Penumpang, tanggal 17 Desember 2020, yang dilakukan oleh PT Agung Electro Mandiri ("**Berita Acara**"), dan menyatakan bahwa Pesawat Angkat dan Angkut Jenis Lift Penumpang Proyek Royal Sentul Park LRT City Sentul) dalam keadaan baik dan layak dioperasikan. Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan permohonan atas Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Izin/Pengesahan/Pembuatan/Peredaran/Pemakaian Pesawat Angkat dan Transportasi, tanggal 4 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Direktur Bina Norma Keselamatan Kerja dan Hygiene Perusahaan dan Kesehatan Kerja melalui Kepala Kantor Wilayah Departemen Tenaga Kerja Kota Bogor, Jawa Barat*

MTH 27 OFFICE Suites (LRT City MTH)

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

Catatan:
Sehubungan dengan SLF proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH), berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Cakra Dissefa Sentosa No. 027/CDS/ACP/XI/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek MTH 27 Office (LRT City MTH) sedang dalam peroses pengajuan oleh konsultan.

iii. Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan

Adhi City Sentul

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
1.	Izin Lingkungan	Lembaga OSS	8 Desember 2020	N/A
2.	Rekomendasi UKL-UPL	Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor	25 Februari 2021	N/A
3.	Andalalin	Dinas Perhubungan Kabupaten Bogor	November 2020	N/A
4.	Izin Lokasi	Lembaga OSS	25 November 2019	N/A

5.	Izin Mendirikan Bangunan ("**IMB**") atau Persetujuan Bangunan Gedung ("**PBG**")	DPMPTSP Kabupaten Bogor	25 November 2019	N/A

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

Cisauk Point – Member of LRT City

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

Catatan:
Sehubungan dengan IPAL Proyek Cisauk Point (Member of LRT City), berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No. 019/BLS/X/021, tanggal 4 Oktober 2021 konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) telah dihuni.

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

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
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.	IPPR atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	046/J.1/31/-1.711.32/2017, tanggal 22 November 2017	N/A
5.	KRK atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta	114/C.23a/31/-1.711.53/2017/T, tanggal 18 Desember 2017	N/A
6.	IMB Pondasi atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	3/C.37a-PONDASI/31.75.09.1001.02.022.R.9/1/-1.785.51/2019, tanggal 29 Mei 2019	N/A
7.	IMB Definitif atas nama ADHI	DPMPTSP Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	6/C.37a/31.75.09.1001.02.022.R.9/1/-1.785.51/2020, tanggal 30 Januari 2020	N/A
8.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) atas nama PT APG	Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	1987/1836.2, tanggal 19 Februari 2021	N/A

No.	Izin	Institusi	Nomor & Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu Berlaku
9.	Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Elevator dan/atau Eskalator) atas nama Perseroan	Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta	No. 5311/18362, tanggal 11 Juni 2021	N/A

Green Avenue (LRT City Bekasi – Green Avenue)

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

Catatan:

1. *Berdasarkan Surat Perseroan kepada Project Manager Green Avenue No. 007-2/ACP-GA-SU/I/2021 kepada APG dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, untuk Green Avenue saat ini pembangunannya sedang dihentikan sementara. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi) akan dimulai lagi pada awal tahun 2022.*

2. *Sehubungan dengan IPAL Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi), berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Hyflo Multi Teknologi No. S.KET.01/HYFLO/X/21, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada proyek Green Avenue telah dihuni.*

iv.Proyek Belum Dibangun

Rivia

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

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

Oase Park – Member of LRT City

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

***Catatan**:*
Sehubungan dengan IPAL Proyek Oase Park – Member of LRT City, Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Indoconsult Cipta Prestatama No. 0118/INCIPTA/S-KET/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Oase Park telah dihuni. Lebih lanjut, mengingat Proyek Oase Park (Member of LRT City) belum dibangun, oleh karena itu saat ini tidak dibutuhkan IPAL atau Persetujuan Teknis.

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

No.	Proyek	Pelaporan
1.	Gateway Park (LRT City Jatibening)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk proyek Gateway Park (LRT City Jatibening) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Bekasi berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Bekasi tanggal 21 Oktober 2021 untuk periode I tahun 2021.
2.	Royal Sentul Park (LRT City Sentul)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor tanggal 14 Juli 2021 untuk periode I tahun 2021.
3.	Adhi City Sentul	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan UKL-UPL secara berkala untuk proyek Adhi City Sentul kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup berdasarkan Surat Perseroan No.

		016/ACP/ACS/X/2021, tanggal 19 Oktober 2021, untuk periode 1 Januari 2021 – 1 Juni 2021.
4.	Cisauk Point – Member of LRT City	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan Izin Lingkungan Cisauk Point (Member of LRT City) secara berkala untuk Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) kepada Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang berdasarkan tanda terima, tanggal 30 Juli 2021, untuk semester I tahun 2021.
5.	Urban Signature (LRT City Ciracas)	Perseroan telah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan izin lingkungan secara berkala untuk Proyek Urban Signature (LRT City Ciracas) kepada Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Tanda Terima dari Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta tanggal 2 September 2021 untuk triwulan 3 tahun 2021.

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

Izin

No.	Proyek	Perizinan yang Belum Terpenuhi	Status
Proyek yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni			
1.	Royal Sentul Park (LRT City Sentul)	IPAL atau Persetujuan Teknis	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT SCI Mitra Konsultan No. 01/SCI/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) telah dihuni.
		SLF	Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Gelagar Jaya Abadi No. SK.Proses/007/GJA/X/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang dalam peroses pengajuan oleh konsultan. Lebih lanjut, berdasarkan Tanda Terima oleh dari Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kabupaten Bogor, Perseroan telah mengajukan permohonan SLF pada tanggal 30 Desember 2020 untuk Proyek Royal Sentul Park. Sebagai tindak lanjut atas permohonan tersebut, Perseroan telah melakukan pertemuan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kabupaten Bogor untuk membahas perolehan SLF, sebagaimana dibuktikan dengan Notulensi Pembahasan TABG Kabupaten Bogor , tanggal 22 Juli 2021.

		Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat)	Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Galih Rahayu Sentosa tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat) untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang diproses oleh konsultan di PJK3. Lebih lanjut, telah terdapat berita acara telah dilakukannya pemeriksaan terhadap lift penumpang pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul). Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan permohonan atas Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat angkat) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Izin/Pengesahan/Pembuatan/Peredaran/Pemakaian Pesawat Angkat dan Transportasi, tanggal 4 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Direktur Bina Norma Keselamatan Kerja dan Hygiene Perusahaan dan Kesehatan Kerja melalui Kepala Kantor Wilayah Departemen Tenaga Kerja Kota Bogor, Jawa Barat
2.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	SLF	Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Cakra Dissefa Sentosa No. 027/CDS/ACP/XI/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek MTH 27 Office (LRT City MTH) sedang dalam peroses pengajuan oleh konsultan.
Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan			
3.	Adhi City Sentul	IPAL atau Persetujuan Teknis	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Indoconsult Cipta Prestatama No. 0117/INCPTA/S-KET/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Adhi City Sentul telah dihuni.

4.	Cisauk Point - Member of LRT City	IPAL atau Persetujuan Teknis	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No. 019/BLS/X/021, tanggal 4 Oktober 2021 konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) telah dihuni.
5.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	IPAL atau Persetujuan Teknis	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Hyflo Multi Teknologi No. S.KET.01/HYFLO/X/21, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada proyek Green Avenue telah dihuni.

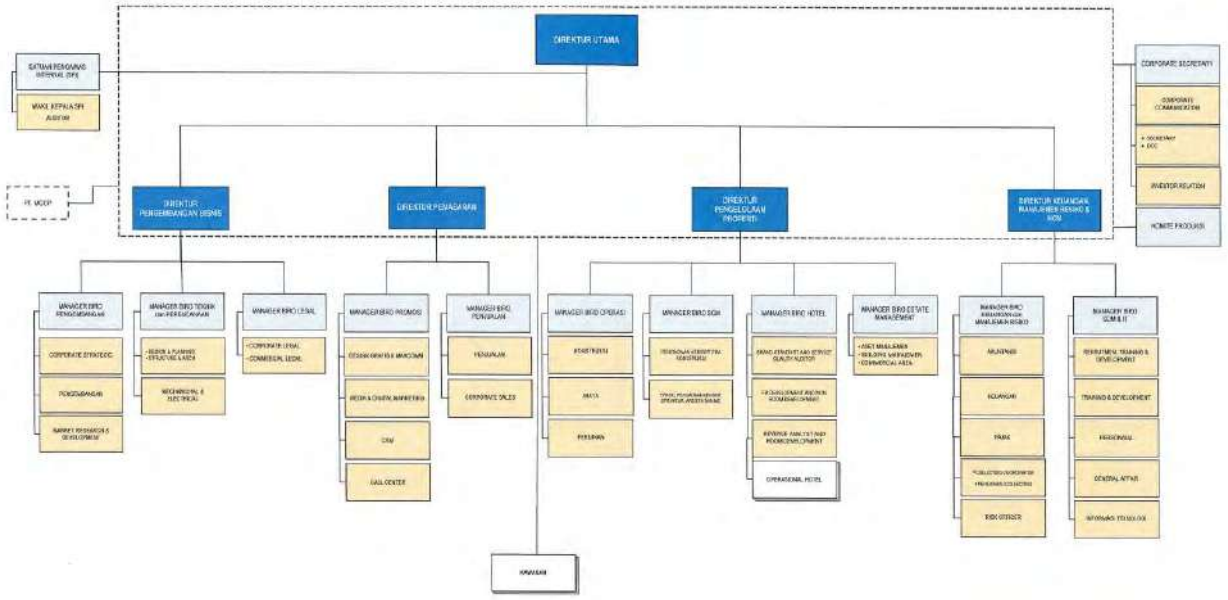
Pemenuhan pelaporan sehubungan dengan Dokumen UKL-UPL atau Izin Lingkungan (sebagaimana relevan) untuk proyek yang telah dimulai pembangunannya, termasuk pembangunan pondasi (sesuai dengan tahap pembangunan), yaitu:

No.	Proyek	Kewajiban Pelaporan	Status
1.	The Premier MTH (LRT City Tebet)	Penerima Izin Lingkungan wajib menyampaikan laporan pelaksanaan persyaratan dan kewajiban sebagaimana di dalam Izin Lingkungan The Premier MTH secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali pada tahap konstruksi dan setiap 6 (enam) bulan sekali pada tahap operasi, kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jakarta dan Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Citramandiri Consulindo No. 01a11181/CMC-ACP/IX/2021 tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek The Premier MTH (LRT City Tebet)
2.	Eastern Green (LRT City Bekasi)	Penanggung jawab kegiatan wajib untuk melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup kepada BPLH Kota Bekasi dan instansi terkait setiap 6 (enam) bulan sekali.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No. 022/BLS/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan Proyek Eastern Green (LRT City Bekasi).
3.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	Penerima Izin Lingkungan harus menyampaikan Laporan Pelaksanaan persyaratan dan kewajiban sebagaimana dalam Izin Lingkungan MTH 27 Office Suites, secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali pada tahap konstruksi dan setiap 6 (enam)	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Citramandiri Consulindo No. 01b11181/CMC-ACP/IX/2021 tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan

		bulan sekali pada tahap operasi kegiatan, kepada instansi lain yang membidangi.	untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH).
4.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	Penerima Izin Lingkungan wajib melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup kepada BPLH Kota Bekasi dan instansi terkait setiap 6 (enam) bulan sekali.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No.021/BLS/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi).

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 No. 6/2018 jo. Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0396651, tanggal 9 Oktober 2020 ("Akta No. 10/Oktober 2020") jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 10, tanggal 4 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0164557, tanggal 15 Maret 2021 ("Akta No. 10/2021") jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08, tanggal 1 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Selatan, yang telah

diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0431090, tanggal 26 Juli 2021 ("**Akta No. 08/202**1"), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Berdasarkan Akta 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") jo.Akta No. 19/2019 jo. Akta No. 10 Juni/2020 jo. Akta No. 08/2021, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

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

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (i) Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara ("**Menteri BUMN**") No. PER-03/MBU/2012, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN No. PER-04/MBU/06/2020 tentang Pedoman Pengangkatan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Anak Perusahaan Badan Usaha Milik Negara dan (ii) Peraturan OJK No. 33/2014, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 25 Oktober 2021.

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

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Persero**an.**

DEWAN KOMISARIS

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

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2023.

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

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

Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.

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

Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2023.

Amrozi Hamidi,
Komisaris Independen

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

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.

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

Masa Jabatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2026.

DIREKSI

Rizkan Firman,
Direktur Utama
Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 51 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Arsitektur dari Universitas Diponegoro tahun 1994. Menjabat sebagai Direktur Utama 2020-sekarang. Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Direktur Utama PT Jakarta River City sejak 2016, Manajer Pemasaran sejak tahun 2014-2018, Manajer Operasi dan Property sejak tahun 2012-2014, PS Kepala Bagian Pengembangan dan Pemasaran Property sejak tahun 2012-2014, Ps Ka Bagian Maintenance dan Operasional Property sejak tahun 2011-2012, Manajer Property sejak tahun 2011-2012, Manajer Unit Property II sejak tahun 2006-2011, Manajer Penjualan Jaminan Hutang PT Pesona Banten Persada pada Proyek Pasar Rau Serang sejak tahun 2005-2006, Ketua Tim Penjualan Jaminan Hutang Proyek Pasar Rau pada tahun 2005, Anggota Tim Pengembangan Tanah Sawangan pada tahun 2005, Kepala Seksi Operasi Unit II sejak tahun 2003-2005, PS. Kepala Seksi P.E.P. Unit II sejak tahun 2003-2004, PS. Ka Seksi Pemasaran Kintamani sejak tahun 2002-2004, Ka Seksi Pemasaran Kampoeng Ubud pada tahun 2002, Ka Seksi Pemasaran Realty II PT Wijaya Karya Realty sejak tahun 2000-2001, Ka Seksi Pemasaran Realty II Divisi Realty & Property sejak tahun 1999-2000, Staf Seksi Pemasaran Realty II - Kawasan Tamansari Pesona Bali Tangerang Divisi Realty dan Property pada tahun 1999.
Masa Jabatan sejak tahun 2020 hingga tahun 2025.

Indra Syahruzza,
Direktur
Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 52 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Sipil dari ISTN Jakarta tahun 1993. Menjabat sebagai Direktur Pemasaran Sejak tahun 2020-sekarang sebelumnya beliau menjabat sebagai Pelaksana Tugas Direktur Utama sejak tahun 2019-2020. Pada tahun 2018-2019 menjabat sebagai Direktur Operasi dan Direktur Utama PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2016, Direktur Estimating dan Engineering PT Adhi Persada Gedung sejak tahun 2014-2016, Direktur Produksi PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Operasional PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Engineering PT Adhi Persada Gedung pada tahun 2014, Manager Operasional PT Adhi Karya (Persero) tbk. sejak tahun 2012-2014, Project Manager – DK 1PT Adhi Karya (Persero) Tbk. sejak tahun 2005-2012, Project Production Manager Sudirman Mansion sejak tahun 2004-2005, Project Production Manager– udirman Plaza (2003-2004), Manager Produksi dan Engineering di PP–TAISEI Indonesia Construction sejak tahun 1993-2003.
Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2023.

Mochamad Yusuf,
Direktur
Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 40 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Akuntansi dari Universitas Diponegoro tahun 2003. Menjabat sebagai Direktur Keungan, Manajemen Risiko & SDM sejak tahun 2020–sekarang, menjabat sebagai Direktur Keuangan, SDM & Umum Sejak tahun 2018 - 2020, Manajer Biro Keuangan Departemen TOD & Hotel sejak tahun 2017-2018, Manajer Biro Keuangan Departemen TOD sejak tahun 2016-2017, Manajer Keuangan Divisi Properti TOD 1 sejak tahun 2015-2016, Manager Keuangan PT Adhi Persada Realti sejak tahun 2013-2015, Akuntansi dan Project Finance Manajer PT Adhicon Persada sejak tahun 2009-2013, Kepala Bagian Akuntansi dan Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia sejak tahun 2007-2009, MT s.d SPV Akuntansi & Keuangan PT Adhimix Precast Indonesia sejak tahun 2004-2007.
Masa Jabatan sejak tahun 2018 hingga tahun 2023.

Rozi Sparta ,
Direktur
Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 35 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Perencanaan Wilayah & Kota dari Institut Teknologi Bandung tahun 2008 dan Master dalam bidang MM Strategic Innovative dari Prasetya Mulya pada tahun 2019. Menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis sejak tahun 2019–sekarang, Manager Pengembangan & Resiko sejak tahun 2018–2019, Kepala Divisi TOD II Departemen TOD & Hotel PT Adhi Karya (Persero), Tbk pada tahun 2018, Pjs Kepala Divisi TOD II Departemen TOD& Hotel PT Adhi Karya (Persero), Tbk sejak tahun 2016-2018, Manager Pengembangan PT Adhi Persada Properti sejak tahun 2014-2016, Pjs Manager Penjualan Grand Dhika City Bekasi PT Adhi Persada Properti pada tahun 2014, Pjs Kepala Divisi Pengembangan PT Adhi Persada Properti sejak tahun 2013-2014, Pjs Manager Pengendalian PT Adhi Persada Properti pada tahun 2013.
Masa Jabatan sejak tahun 2019 hingga tahun 2024.

Hanif Setyo Nugroho ,
Direktur
Warga Negara Indonesia. Saat ini berusia 43 tahun. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Sipil dari Institut Teknologi Sepuluh Nopember tahun 2003. Menjabat sebagai Direktur Pengelolaan Properti sejak tahun 2020-sekarang. Direktur Pengelolaan Properti dan Pemasaran sejak tahun 2019-2020, Manager Produksi & Pengendalian sejak tahun 2018-2019, Manager Produksi & Pengendalian DIvisi II Departemen TOD sejak tahun 2016-2018, Project Manager BKP Sunter Jakarta. PT Adhi Persada Gedung sejak tahun 2014-2016, Project Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2013-2014, Deputy Project Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2011-2013, Project Engineering Manager Stadion Gelora Bandung Lautan Api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2009-2011, Project Engineering Manager Kantor Kementerian Keuangan RI, Gedung Juanda 2, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2007-2009, Project Engineering Manager Kantor Kementerian Keuangan RI, Gedung Juanda 1, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2005-2007, Project Procurement Kantor Kementerian Keuangan, Gedung Juanda 1, PT Adhi Karya (Persero) Tbk sejak tahun 2004-2005.
Masa Jabatan sejak tahun 2019 hingga tahun 2024.

Tugas Dewan Komisaris

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

Frekuensi Rapat Dewan Komisaris dan Tingkat Kehadiran

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

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

**menjabat menjadi komisaris sejak tanggal 05 Oktober 2020*
***menjabat menjadi komisaris independen sejak tanggal 04 Maret 2021*

DIREKSI

Tugas dan Kewenangan Direksi

Direksi bertugas menjalankan segala Tindakan yang berkaitan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentigan 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	- Meningkatkan efisiensi dan efektifitas Perseroan - meningkatkan daya saing Perseroan - Menetapkan Visi, misi dan rencana strategi Perseroan - Menetapkan Kebijakan untuk kepentingan Perseroan - Menetapkan Peraturan Perusahaan ("PP") - Menetapkan pegawai dalam susunan organisasi Perseroan - Menugaskan Pegawai Perseroan - Mengelola Manajemen Risiko - Menjalankan Kebijakan yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris dan RUPS - Mengusulkan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) dan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) kepada Komisaris dan Pemegang Saham guna mendapatkan Pengesahan. - Memelihara, menjaga dan meningkatkan kondisi Perusahaan yang sehat, sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) - Membuat Laporan Pertanggungjawaban Kinerja Perseroan kepada Komisaris dan Pemegang Saham yang dilaporkan setiap Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) - Mengusulkan Penambahan bidang Usaha Perseroan - Menetapkan penerapan system manajemen mutu, kebijakan mutu, *quality objective* perusahaan dan Tata Kelola Perusahaan yang baik.

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
Indra Syahruzza	Direktur Pemasaran	- Menetapkan Perencanaan dan Pengendalian Target Penjualan Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi terkait Marketing Plan, Market Research, Market Communication dan Digital Marketing - Menetapkan Rencana Strategi terkait Investor/Customer Relation, Kredit Konsumen dan administrasi Sales - Menetapkan Rencana Strategi Manajemen Risiko di bidang Pemarasan dan Penjualan
Mochamad Yusuf	Direktur Keuangan, Manajaemen Risiko & Human Capital	- Menetapkan Rencana dan Pengendalian Keuangan Perseroan, termasuk didalamnya optimalisasi Pengelolaan dan Pendayagunaan Sumber Daya Keuangan - Menetapkan Strategi dalam Pengelolaan Akuntansi, Biaya dan Perpajakan termasuk didalamnya strategi didalamnya terkait dengan pengendalian dalam rangka penyelenggaraan pembukuan Perseroan sesuai dengan PSAK yang berlaku - Menetapkan Rencana Strategi dan Pola Perencanaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM), termasuk didalamnya mengenai *man power planning*, pembinaan kompetensi dan hubungan industrial - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan dalam kegiatan pengembangan Kesisteman & IT - Membina kegiatan non Structural dan kegiatan umum di Perseroan - Mengkoordinasikan Penyusunan RKAP dan RJPP Perseroan - Mengusulkan Promosi Jabatan untuk pegawai Perseroan dan serta sanksi untuk pegawai perseroan - Menetapkan rencana strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Keuangan, SDM & IT
Hanif Setyo Nugroho	Direktur Pengelolaan Properti	- Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan untuk kerja di bidang Properti yaitu Hotel, Office, Mall, Apartemen dan Perumahan - Menetapkan Strategi dan Pengelolaan proses Produksi termasuk pengadaan barang dan jasa, biaya, waktu, kualitas, mutu dan QHSE utnuk mencapai sasaran Perseroan yang sudah ditetapkan - Menetapkan Perencanaan dan Pengendalian hasil usaha tingkat konsolidasi Kawasan/proyek, Perusahaan Anak dan proyek Kerjasama Operasi (KSO) - Melakukan evaluasi kinerja terhadap RKAP dan prognosanya, memberikan rekomendasi terkait dengan rencana atas hasil monitoring dan evaluasi Kawasan/Proyek, Perusahaan Anak dan proyek KSO - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Pengendalian, Produksi, QHSE, Kesisteman dan SCM
Rozi Sparta	Direktur Pengembangan Bisnis	- Menetapkan *corporate planning*, RJPP, RKAP, *business plan* dan *design* - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan unit kerja di bidang Pengembangan Usaha, mencakup pengembangan (penadaan lahan, penyiapan proyek baru, *feasibility study, market study* dan *business plan*) - Mengkoordinasikan Penyusunan RKAP dan RJPP Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi Pengembangan Asset Real Estate yang sudah dimiliki Perseroan

Nama	Jabatan dan Ruang Lingkup Pekerjaan	Tanggung Jawab
		- Mengkoordinasikan Pelaksanaan Aksi Korporasi Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku - Memberikan Rekomendasi terkait dengan penyelesaian-penyelesaian hukum yang berhubungan langsung dengan Perseroan - Menetapkan Rencana Strategi dan Pengelolaan Manajemen Risiko di bidang Pengembangan, Legal dan Perencanaan.

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

Program Pelatihan Untuk Anggota Direksi

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

No	Tahun	Nama Pelatihan	Jumlah Direksi yang Mengikuti	Direksi yang Mengikuti
1	2018	Pelatihan Teknik Komunikasi dan Presentasi	3	• Direktur Keuangan, Manajemen Risiko,SDM • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
2	2018	Pelatihan Sistem Rumah Susun	3	• Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
3	2018	S2 Strategic Innovation	2	• Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis
4	2018	Pelatihan Finance Management	1	• Direktur Pengelolaan Properti
5	2018	Pelatihan Marketing Strategy	1	• Direktur Pengelolaan Properti
6	2019	Pelatihan dan sertifikasi Coaching	4	• Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pemasaran • Direktur Pengelolaan Properti
7	2019	Workshop BUMN dan Anak Usaha BUMN	2	• Direktur Utama • Direktur Pengembangan Bisnis
8	2019	Pelatihan Manajemen Risiko	3	• Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis • Direktur Pengelolaan Properti
9	2019	Pelatihan Competency Enhancement	2	• Direktur Pemasaran • Direktur Pengembangan Bisnis
10	2019	Pelatihan MBTI	1	• Direktur Pemasaran
11	2019	Pelatihan IPO	1	• Direktur Pengelolaan Properti
12	2019	Pelatihan Digital Construction BIM	1	• Direktur Pengelolaan Properti
13	2020	Pelatihan Mini MBA in Property	3	• Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, SDM • Direktur Pemasaran • Direktur Pengelolaan Properti
14	2020	OMNI "Strategic marketing Plan That Works"	1	• Direktur Pengelolaan Properti

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

REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

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

Tidak ada kompensasi dan imbalan lain yang diberikan kepada anggota Direksi atau Dewan Komisaris atas kehadirannya di rapat Direksi atau Dewan Komisaris.
Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir bagi Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen dan Direksi.

TATA KELOLA PERUSAHAAN

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

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

KOMITE AUDIT

Struktur Komite Audit

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

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

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

Berikut ini adalah riwayat singkat dari Ketua Komite Audit Perseroan:

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

Berikut ini adalah riwayat singkat Anggota Komite Audit Perseroan:

Nama	:	Sukma Hadi
Usia	:	39 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	Sarjana (S1) Ekonomi, STIE Ahmad Dahlan, Jakarta Diploma I Spesialis Kebendaharaan Negara
Masa Jabatan	:	2021 s.d 2026
Nama	:	Lukman Ibrahim
Usia	:	65 Tahun
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Penunjukan	:	Surat Keputusan Nomor: 112-8/12/DEKOM/III/2021
Jabatan Lain	:	Tidak ada
Riwayat Pendidikan	:	Sarjana (S1) Ekonomi, UMJ Diploma Tiga, UMJ
Masa Jabatan	:	2021 s.d 2026

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

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

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

Tanggal	Kehadiran	Topik
7 April 2021	- 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

KOMITE NOMINASI & REMUNERASI

Struktur Komite Nominasi & Remunerasi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNIT AUDIT INTERNAL

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

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

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

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

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

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

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

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

SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)

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

Berikut ini adalah informasi tentang Sekretaris Perusahaan:

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

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

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

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

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

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

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

7. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)

Komposisi Karyawan

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

PERSEROAN

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

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

Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Jabatan

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
Pasca Sarjana	16	11	11	8
Strata 1	94	86	54	80
Diploma 4	-	-	-	-
Diploma 3	2	2	2	2
Diploma 1	-	-	-	-
SMA dan sederajat	-	-	-	-
TIDAK TETAP				
Pasca Sarjana	5	9	9	9
Strata 1	41	52	74	27
Diploma 4	2	2	2	2
Diploma 3	8	8	8	8
Diploma 1	1	1	1	1
SMA dan sederajat	1	3	3	3
Jumlah	**170**	**174**	**164**	**140**

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Kelompok Usia

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

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

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
JAKARTA	58	49	30	62
BOGOR	27	25	20	25
BEKASI	18	16	9	-
TANGERANG	2	2	2	2
SEMARANG	3	3	3	-
MEDAN	4	4	3	1
TIDAK TETAP				
JAKARTA	34	47	63	25
BOGOR	10	12	15	9
BEKASI	8	10	10	8
TANGERANG	2	2	5	4
SEMARANG	3	3	3	1
MEDAN	1	1	1	3
Jumlah	**170**	**174**	**164**	**140**

PERUSAHAAN ANAK – PT MEGA GRAHA CITRA PERKASA

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

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

Komposisi Karyawan Menurut Status Kepegawaian

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Jabatan

Keterangan	31 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
TETAP				
DIRUT	-	-	-	-
DIR	-	-	-	-
K.DIV	1	1	1	-
M. BIRO	-	-	-	-
PM-SPC	1	1	1	-
SPC	-	-	-	-
SENIOR STAFF	-	-	-	-
L2P	3	3	3	-
L3P	5	4	2	-
STAFF	-	-	-	-
TIDAK TETAP		-	-	-
DIR	-	-	-	-
M. BIRO	-	-	-	-
M.BD	-	-	-	-
PM-SPC	-	1	1	-
SPC	-	-	-	-
SENIOR STAFF	-	-	-	-
L2P	-	-	-	-
L3P	1	1	2	-
STAFF	-	-	-	-
Jumlah	**11**	**11**	**10**	**-**

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Kelompok Usia

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

Komposisi Karyawan Tetap Menurut Aktivitas Utama

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

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

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

Tenaga Kerja Dengan Keahlian Khusus
Perseroan memiliki 2 (dua) pegawai dengan keahlian khusus, dengan rincian sebagai berikut:

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

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

Sarana Pendidikan dan Pelatihan
Dalam rangka mencapai visi, misi, dan sasaran Perseroan, Perseroan telah merancang program pelatihan dan pengembangan bagi karyawan secara berkelanjutan, yang bertujuan untuk meningkatkan kompetensi dan kinerja sesuai dengan nilai-nilai utama Perusahaan. Perseroan juga menjamin setiap karyawan memiliki kesetaraan dalam meniti karir di Perusahaan sesuai dengan potensi, kemampuan, dan keterampilan yang dimiliki. Beberapa pelatihan dan sertifikasi yang telah diikuti antara lain adalah Pelatihan dan Sertifikasi Coaching untuk Direksi, Pelatihan Strength based coaching untuk level managerial, Pelatihan Internal Auditor Mutu dan SMK3L, ISO 9001,14001,45001, Pelatihan SMK3, Sertifikasi Ahli K3 Umum kemenaker, Sertifikasi Quality Internal Auditor, Pelatihan IPO, Pelatihan Mini MBA Property untuk Direksi, dan Beasiswa Pendidikan S2 Property untuk level managerial. Banyak keahlian yang dimiliki baik internal maupun eksternal dan bersertifikat maupun tidak

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

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

REALISASI PELATIHAN YANG SUDAH DISELENGGARAKAN

Pelatihan Tahun 2018

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

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	MBTI (Self Development)	25 Mei 2018	39	Internal
2	Efective Leadership	31Mei 2018	32	Internal
3	Pajak	20-22 Des 2018	2	Internal
4	Pengetahuan MEP	23 Agus 2018	25	Internal
5	Grooming Standart & Service Excellent	11 April 2018	40	Internal
6	Teknik Negosiasi	3 Agus 2018	37	Internal
7	Business Plan	20 Juli 2018	35	Internal
8	Finance for Non Finance Manager	26 Sep 2018	33	Internal
9	Sosialisasi Program ALC	10 Des 2018	42	Internal
10	Pelatihan P3K	29 Nov 2018	27	Internal
11	Pelatihan Grab our Audience	14 Nov 2018	24	Internal
12	Telephone Courtecy & Staff Awareness	5 Nov 2018	17	Internal
13	Arbitrase	24-25 April 2018	1	IArbi
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Pelatihan Cyber Troops	23-25 April 2018	6	Kantor Pusat Adhi Karya
2	Pelatihan K3 Muda Konstruksi	23- 27 April 2018	11	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan BIM	26,27, 30 Juli 2018	3	Kantor Pusat Adhi Karya
4	Pelatihan BIM for QS- Glodon Cubicost TAS & TRB	10-13 Des 2018	2	Kantor Pusat Adhi Karya
5	Pendampingan Corporate Secretary	2 -31 Mei 2018	1	Kantor Pusat Adhi Karya
Pelatihan Public Course dan Sharing Session				
1	Pelatihan Dasar Property Syariah	6-8 April 2018	2	Iqal Sharia Institute
2	Assessment Center Training	12-13 Mei 2018	1	Logis Consulting
3	Simposium Urban Agenda	22 Maret 2018	7	IESA
4	Public Training ISO 9001:2015	12-13 Sept 2018	1	Standard Training
5	Pelatihan Legal Practice Course	26-27 April 2018	3	Budidjaja Institute
6	Audit Intern Tingkat Dasar I	20-31 Agus 2018	1	Yayasan Pendidikan Internal Audit
7	Penataran Keprofesian Strata I dan II	6 Agus 2018	6	IAI Jakarta
8	Pelatihan Law Of Land HPL/BOT and Foreign Property Ownership	11-12 Okt 2018	3	Reinco Strategic

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
9	Audit Intern Tingkat Dasar II	12-23 Nov 2018	1	Yayasan Pendidikan Internal Audit
10	training ISO 31000: ERM Fundamental & International Conference	3-8 Des 2018	1	CRMS Indonesia
11	Sharing Session LRT Progress	8-Aug-18	33	Dept. LRT
12	Sistem Rumah Susun	2-Apr-18	58	Hari Prasetyo
13	Sistem Rumah Susun	8-Nov-18	32	Hari Prasetyo
14	English Course	8/3/2018- Januari 2019	20	English Today
Beasiswa Pendidikan Lanjutan S2				
1	S2 Strategic Innovation	2018-2019	2	Prasetya Mulya
2	S2 Properti	2018-2019	4	Universitas Taruma Negara
TOTAL KESELURUHAN			**552**	

Pelatihan Tahun 2019

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

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	Pajak	26 Juli 2019	34	Internal
2	Project Management	3 Mei 2019	25	Internal
3	Grab Our Audience	26 Agus 2019	29	Internal
4	Cash Flow	19 Juli 2019	42	Internal
5	Tata Kelola Pengadaan	Februari	9	Internal
6	Pelatihan MBTI (Celebration of Differences) Batch 1	16-Apr-19	39	Internal
7	Pelatihan MBTI (Celebration of Differences) Batch 2	14 Mei 2019	60	Internal
8	Pelatihan Hospitality In Our Industry	29-30 Apr 2019	45	Internal
9	Pelatihan Service Excellence	20-Sep-19	23	Internal
10	Workshop & Sosialisasi Manajemen Resiko	30 Okt 2019	48	Internal
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Bim For Modeller Revit - Arsitektur & Struktur	18 Maret - 29 Maret 2019	2	Kantor Pusat Adhi Karya
2	Auditor Internal Mutu dan SMK3L, ISO 9001,14001,45001	21-24 Ag/26-31Ag/2-3 Sep	1	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan dan Sertifikasi Coaching Batch 1	19-20 Maret 2019	1	ESQ Coaching Academy

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
4	Pelatihan dan Sertifikasi Coaching Batch 2	4-5 April 2019	3	ESQ Coahing Academy
5	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 1	8-9 April 2019	2	ESQ Coaching Academy
6	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 2	10-11 April 2019	3	ESQ Coaching Academy
7	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 3	15-16 April 2019	1	ESQ Coaching Academy
8	Pelatihan Strength based coaching PM Batch 4	17-18 April 2019	3	ESQ Coaching Academy
9	Pelatihan Coaching Batch 1 (Manager Biro)	19-21 Agustus 2019	2	ESQ Coaching Academy
10	Pelatihan Coaching Batch 2 (Manager Biro)	24-26 September 2019	5	ESQ Coaching Academy
11	Pelatihan Coaching Batch 3 (Manager Biro)	9-11 Oktober 2019	4	ESQ Coaching Academy
12	Pelatihan SMK3	29 Aprl - 3 Mei 2019	1	Departemen QHSE PT Adhi Karya
13	Pembekalan dan sertifikasi Risk Officer	26-28 Agustus 2019	14	PBMR PT Adhi Karya
14	Pelatihan Competency Enhancement Part 2	27-28 Agustus 2019	3	PPM Management
15	Sertifikasi Ahli K3 Umum	(21-24 agt 2019; 26-31 agt 2019, 2-3 Sep 2019	1	PT Adhi Karya dan Kemenaker
Pelatihan Public Course dan Sharing Session				
1	Pelatihan Corporate Secretary	2-3 Mei 2019	1	PT Dinamika Pasifik Solusindo
2	IPO Strategy Management	24-25 Januari 2019	2	Reinco Strategy
3	Teknik mendeteksi Indikasi Fraud & kesalahan pelaporan keuangan	15-Feb-19	2	PT Barka Cahaya Mediatama
4	Program Sertifikasi QIA	18 feb- 2 mar 2019 (Lanjutan) dan 1 -13 Juli 2019 (dasar), 9-18 Desember 2019 (Managerial)	2	YPIA
5	Strategic HRBP Program	23 Feb- 30 Mar 2019	1	MM UGM
6	Internal Auditor Training	25-26 Maret 2019	26	Kantor Pusat Adhi Karya
7	Pelatihan IPO (In House)	14-15 Maret 2019	20	Bina Insan
8	Workshop Memahami berbagai skema kerja sama bisnis	28 Juni 2019	4	PT Barka Cahaya Mediatama
9	Corporate Lawyer Skill for Developer & Superblock Project	25 Juli 2019	2	DPD Rei DKI Jakarta
10	Pelatihan PSAK 72	5-6 Agustus 2019	1	IAI Jakarta

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
11	Pelatihan Kontrak Kerja, Outsourcing, dan perselisihan	30 Agustus 2019	1	PT Barka Cahaya Mediatama
12	Pelatihan Real Estate Executive Program	12, 13, 19, 20, 26, 27 Oktober & 2 Nov 2019	2	REI DKI Jakarta
13	Pengelolaan dan pengendalian Kas	19 Desember 2019	1	SSS
14	Seminar Digital Construction-Revolution for BIM Cost Management	24 Januari 2019	13	PT Glodon Technical Indonesia
15	Sharing Session IPO dalam Aspek Legal	31 Januari 2019	15	Assegaf Hamzah & Partnert
16	Sharing Session Pelatihan PSAK 72	16 Agustus 2019	44	Internal
17	Sharing Session Pelatihan Corporate Lawyers	22 Agustus 2019	48	Internal
Beasiswa Pendidikan Lanjutan S2				
1	S2 Properti	2019-2020	4	Universitas Taruma Negara
TOTAL KESELURUHAN			**589**	

Pelatihan Tahun 2020

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

No	Judul Pelatihan Penyelenggara Perseroan	Waktu	Jumlah Peserta	Pengajar
1	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 1	30 juni 2020	24	Internal
2	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 2	7 Juli 2020	30	Internal
3	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 3	14 juli 2020	26	Internal
4	Effective Communication & Interpersonal Skills batch 4	21 juli 2020	42	Internal
5	Business Process	14 Juli 2020	40	Internal
6	Legal Property	22 Juli 2020	50	Internal
7	Proses Perizinan	25-Sep-20	92	Internal
8	Proses Kegiatan design & Perencanaan	24 Agustus	48	Internal
9	SCM & Instruction to Material Mgmt (Teknik Negosiasi)	21-Sep	42	Internal
10	Internal Auditor ISO	28 Februari 2020	6	Internal
11	Workshop Awareness ISO	26 Februari 2020	12	Internal
12	Delivering Powerful Presentation Skills	8 Agustus 2020	12	Internal
Penyelenggara Kantor Induk				
1	Bim For Modeller Revit - Arsitektur & Struktur	17-24 Feb 2020	7	Lab BIM ALC
2	Pelatihan Awareness ISO 9001:2015 & Internal Audit - Batch 2	8-10 Juni 2020	2	Kantor Pusat Adhi Karya
3	Pelatihan Contractor Safety Management System	13-17 Januari 2020	1	Kantor Pusat Adhi Karya

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

RENCANA PELATIHAN DI TAHUN 2021

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

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

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

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

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

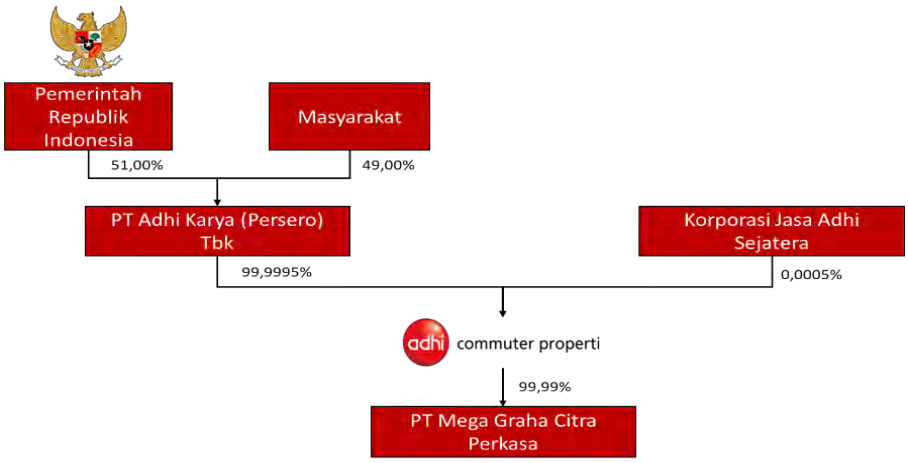
Serikat Pekerja

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

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

a) Hubungan Kepemilikan

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



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

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

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

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

b) Keterangan Singkat Mengenai Pengendali Perseroan

1) PT Adhi Karya (Persero) Tbk

Riwayat Singkat

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

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	14.000.000.000	1.400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A Dwiwarna			
Negara Republik Indonesia	1	100	51,00
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
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	**3.560.849.376**	**356.084.937.600**	100,00
Saham dalam Portepel	**10.439.150.624**	**1.043.915.062.400**	

Komisaris dan Direksi

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

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

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

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

Keterangan:

Kom : Komisaris Dir : Direktur

c) Ikhtisar Laporan Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

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

Laporan Laba Rugi Komprehensif

(dalam jutaan Rupiah)

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

9. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK

PT Mega Graha Citra Perkasa ("MGCP")

Riwayat Singkat

Perusahaan Anak berkedudukan di Kota Bogor, merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Mega Graha Citra Perkasa sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perusahaan Anak No. 5, tanggal 14 April 2014, yang dibuat di hadapan Rudy Putranom Syafarullah, S.H., notaris di Kota Bekasi. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014, tanggal 21 April 2014 ("Akta Pendirian Perusahaan Anak"). Akta Pendirian Perusahaan Anak telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0356.40.10.2014, tanggal 21 April 2014. Perusahaan Anak merupakan anak usaha dari Perseroan.

Anggaran dasar Perusahaan Anak yang termaktub dalam Akta Pendirian Perusahaan Anak telah diubah beberapa kali, yang mana anggaran dasar lengkap terakhir tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 124, tanggal 26 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0265393, tanggal 29 Juni 2020 ("**Anggaran Dasar Perusahaan Anak**").

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

Kegiatan Usaha

1. Pembangunan

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

2. Perdagangan

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

3. Jasa

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

4. Hotel

- Hotel bintang, mencakup usaha penyediaan akomodasi yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

- Apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel), mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan

5. **Restoran**
   - Mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya

Hingga pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, maksud dan tujuan Perusahaan Anak berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan Anak belum sesuai dengan KBLI 2020. Dengan demikian maksud dan tujuan Perusahaan Anak perlu disesuaikan dengan KBLI 2020. Berdasarkan Surat Pernyataan Perusahaan Anak, Perusahaan Anak berkomitmen untuk menyesuaikan maksud dan tujuan Perusahaan Anak dengan KBLI 2020.

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

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 5, tanggal 3 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Rosida 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)	
Modal Dasar	**436.684**	**436.684.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**109.171**	**109.171.000.000**	
PT Adhi Commuter Properti Tbk	109.160	109.160.000.000	99,99
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	11	11.000.000	0,01
Saham dalam Portepel	**327.513**	**327.513.000.000**	

Komisaris dan Direksi

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

Dewan Komisaris
Komisaris : Mochamad Yusuf

Direksi
Direktur : Teny Sundari

Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dan Perusahaan Anak

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

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

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

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

Keterangan:

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

Ikhtisar Data Keuangan Penting

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

(dalam jutaan Rupiah)

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

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

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

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

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

Total ekuitas PT MGCP mengalami penurunan sebesar Rp (386) juta atau sebesar -0,42% dari sebesar Rp 92,148 juta pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 91,762 juta pada tanggal 30 Juni 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan sebesar Rp (386) juta pada 30 Juni 2021 .
Total ekuitas PT MGCP mengalami penurunan sebesar Rp (814) juta atau sebesar -0,88% dari sebesar Rp 92.962 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp 92.148 juta pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan sebesar Rp (1.468) juta pada 30 Juni 2021.

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

(dalam jutaan Rupiah)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Perjanjian-Perjanjian Dengan Pihak Terafiliasi

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel Perusahaan Perseroan (Persero) ADHI kepada Perseroan, No. 01, tanggal 2 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie	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*

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Handari Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta ("**Akta Pemisahan**")			*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.
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 Developmen (*TOD) dan Hotel dan Perseroan menyatakan setuju menerimanya.
3.	Perjanjian Pengelolaan Hotel No. 003/ACP-DH/SPK/VIII/2018, tanggal 2 Juli 2018, sebagaimana diubah dengan Addendum II Perjanjian Pengelolaan Hotel No. 031-2/2021/044, No. 112-1/41/ACP/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021	a. Perseroan; dan b. ADHI	Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak dan akan berlangsung dari tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021. Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	ADHI adalah pemilik modal/investor/pemilik hotel yang memiliki beberapa Hotel lengkap dengan seluruh peralatan dan fasilitasnya untuk dioperasikan menurut standar Hotel Bintang 4 yang ada di Indonesia. Perseroan adalah sebuah badan usaha yang memiliki pengalaman dan keahlian dalam bidang manajemen properti dan pengelolaan hotel. Untuk itu ADHI akan menyediakan seluruh biaya dan izin-izin yang diperlukan dalam rangka pendirian dan pengoperasian Hotel termaksud, selanjutnya Perseroan akan memberikan jasa pengelolaan hotel.
4.	Surat Perjanjian Pemborongan Paket Pekerjaan Struktur	a. ADHI (sebagai pihak dalam	Pekerjaan sebagaimana tersebut di atas harus	Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Proyek Apartemen Royal Sentul Park Tahap 1A No. 001/TOD-II/IX/2017, tanggal 4 Oktober 2017, antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Adhi Persada Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum II Surat Perjanjian Pemborong Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur Dasar, *Plumbing* dan *Firefighting* Proyek Apartemen Royal Sentul Park Tahap 1A No. 002-ADD/TOD-II/II/2019, tanggal 25 Februari 2019, antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung ("**Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park**")	Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); b. Perseroan; c. APG	diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 30 (Tiga Puluh) bulan, terhitung dari tanggal 26 September 2017 sampai dengan 28 Februari 2020 . ***Catatan***: *Kami mencatat bahwa jangka waktu Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park adalah sampai dengan tanggal 28 Februari 2020. Berdasarkan Surat APG No. 348/APG-OWN/ARSP/IX/2021 tanggal 1 September 2021, APG selaku kontraktor memohon untuk dapat diterbitkan adendum lanjutan terhadap Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ("Surat APG 1 September"). Menindaklanjuti Surat APG 1 September tersebut, Perseroan telah menyetujui permintaan APG melalui Surat perseroan No. 131-2/RSP-SU/VI/2021 tanggal 1 September 2021, yang pada pokoknya menyetujui adendum lanjutan terhadap Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park, yang jangka waktunya diperpanjang mulai tanggal 1 September 2021 sampai dengan 31 Desember 2021. Lebih lanjut, Perseroan berkomitmen untuk segera menandatangani adendum lanjutan*	yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen kontrak yang meliputi: 1) Pekerjaan *Preliminary*; 2) Pekerjaan Struktur; 3) Pekerjaan arsitek dasar 4) Pekerjaan instalasi dan pemasangan plumbing dan *firefighting.* Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park ini adalah sebesar Rp385.997.543.000,- (tiga ratus delapan puluh lima milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus empat puluh tiga ribu Rupiah), sudah termasuk *Overhead*, Jasa PT APG, keuntungan, PPH Final 3%, dan pajak pertambahan nilai (PPN) 10%, serta semua pajak yang berlaku sesuai ketentuan dan retribusi lainnya, bea masuk, hak paten, termasuk biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain sesuai dokumen kontrak dengan rincian sesuai Bill of Quantity (BOQ) yang menjadi lampiran Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			terhadap Perjanjian Jasa Konstruksi Royal Sentul Park.	
5.	Perjanjian Kerja (Kontrak) Pekerjaan Jasa Konstruksi Pondasi dan Struktur atas Proyek MTH27 Office Suites, Cawang No. 114-3/152/XI/2018, tanggal 15 November 2018, antara Perseroan dan PT Adhi Persada Gedung ("**Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27**")	a. Perseroan; b. APG	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. ***Catatan:*** *Kami mencatat bahwa jangka waktu Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 adalah sampai dengan tanggal 4 Oktober 2019. Berdasarkan Surat PT APG No. 106/APG/MTH27/EXT-OWN/I/2021, tanggal 29 Januari 2021, PT APG mengajukan perpanjangan waktu hingga tanggal 30 April 2021 dan biaya pada pelaksanaan proyek MTH 27 berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 dengan menandatangani Adendum IV atas Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27, yang mana telah disetujui oleh Perseroan berdasarkan Surat Perseroan No. 108/ACP-MTH27/II/2021, tanggal 8 Februari 2021 perihal Surat Balasan Adendum Waktu dan Biaya Pekerjaan Jasa Konstruksi Proyek*	Perseroan menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud di atas sesuai dengan dokumen kontrak yang meliputi: 1) Pekerjaan Persiapan, Sarana dan Prasarana (*Preliminaries*); 2) Pekerjaan Pondasi: Bored Pile dan Diaphragm Walls; 3) Pekerjaan Struktur Atas yang terdiri atas 4 lantai basemen dan 13 lantai yang antara lain mencakup: pekerjaan galian tanah, pekerjaan sub-struktur, pekerjaan anti-rayap, waterproofing, stop cor, pekerjaan pembesian dan pembetonan, pekerjaan bekisting, dan ready mix. Besarnya nilai pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Jasa Konstruksi MTH 27 ini adalah sebesar Rp50.808.000.000,- (lima puluh miliar delapan ratus delapan juta Rupiah.

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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			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, khususnya untuk lantai GF, lantai 2, dan lantai 11 MTH 27 Office Suites. Sebagaimana diungkapkan sebelumnya, BAST untuk ketiga bagian tersebut belum tersedia karena masih terdapat penyelesaian defect list.	
6.	Perjanjian Kerja Jasa Konstruksi Paket Pekerjaan Pondasi Tower Anami I, II, III dan Struktur Atas Tower Anami I Proyek Cisauk Point Kabupaten Tangerang No. 114-3/153/XI/2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Perjanjian Kerja (Kontrak) Paket Pekerjaan 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*	a. <u>Tugas dan Lingkup Pekerjaan</u> 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,

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			Facade Precast, maksimal sampai dengan 31 November 2021	pekerjaan anti rayap, *waterproofing*, *stop* cor, pekerjaan pembesian dan pembetonan, pekerjaan bekisting and ready mix; dan e) pekerjaan *façade precast*. b. <u>Biaya Pekerjaan</u> Biaya Pekerjaan sebagaimana disebutkan pada lingkup pekerjaan adalah sebesar Rp42.517.753.790,- (empat puluh dua miliar lima ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh Rupiah)
7.	Perjanjian Kerja Pekerjaan Mekanikal Elektrikal dan *Plumbing* ("**MEP**") Proyek Eastern Green Lot I Bekasi - Timur No. 267A/TOD-IV/2017, tanggal 20 April 2017, sebagaimana terakhir diubah melalui Perjanjian Pemborongan Addendum II antara Perseroan dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Departemen Gedung No. 114-3/012A/I/2019, tanggal 28 Januari 2019	a. Perseroan; b. ADHI gedung	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 1060 (seribu enam puluh) hari kalender terhitung dari tanggal 20 April 2017 sampai dengan 15 Maret 2020 yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan oleh Para Pihak. ***Catatan:*** *Berdasarkan Surat Perseroan No. 118-2/ACP-EG-SU/IV/2021, tanggal 5 April 2021 perihal Pemberitahuan Perpanjangan Kontrak Pekerjaan MEP ("**Surat Persetujuan Perpanjangan MEP Eastern Green**"), yang pada intinya*	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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			menyampaikan kepada PT APG sehubungan dengan perubahan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sebagai berikut (i) untuk MEP Mall, hingga 31 Oktober 2021, (ii) untuk MEP Tower 1, hingga 31 Oktober 2021 dan (iii) untuk MEP Tower 2, hingga 30 November 2021, dan oleh karena itu meminta PT APG untuk mengirimkan revisi kurva S dengan milestone yang telah ditetapkan dalam surat tersebut, sebagai salah satu syarat penandatanganan adendum Perjanjian Kerja MEP Eastern Green. *Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen akan melaksanakan proses penandatanganan addendum terhadap Perjanjian Kerja MEP Eastern Green sesegera mungkin. Dengan adanya Surat Persetujuan Perpanjangan MEP Eastern Green, maka Perjanjian Kerjasama MEP Eastern Green masih berlaku dan mengikat para pihak.*	
8.	Perjanjian Pemborongan No. 537/TOD-XII/2016, tanggal 5 Desember	a. Perseroan; b. ADHI gedung	Pekerjaan sebagaimana Perjanjian Pekerjaan	Besarnya Nilai Pekerjaan Struktur sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	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**")		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 Pernyataan Perseroan, Pembangunan Pondasi dan Struktur Eastern Green berdasarkan Perjanjian Pekerjaan Pondasi dan Struktur Eastern Green telah selesai dilakukan. Perseroan dan ADHI Gedung sedang dalam proses penandatanganan BAST.*	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
9.	Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota	a. KSO Perseroan-UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 1551 (seribu lima ratus lima puluh satu) hari	KSO Perseroan-UJP menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan dari KSO Perseroan-UJP sesuai dengan dokumen kontrak, termasuk gambar kontrak,

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Bekasi No. 002/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017, tanggal 2 Oktober 2017, sebagaimana terakhir diubah melalui Addendum III Surat Perjanjian Pemborongan No. 002/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDIII/IV/2020, tanggal 24 April 2020, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung		kalender, terhitung dari tanggal 2 Oktober 2017 sampai dengan 15 Oktober 2021, dengan rincian sebagai berikut: a. Pekerjaan Tanah dan Pondasi, sampai dengan 31 Desember 2017; dan b. Pekerjaan Struktur, sampai dengan 15 Oktober 2021. ***Catatan:*** *Pembangunan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota Bekasi berdasarkan Perjanjian Konstruksi Gateway Park I telah selesai dilakukan, sebagaimana dibuktikan dengan BAST No. 002/BAST-1/GWP-APG/VI/2021-RI, tanggal 30 Juni 2021 antara KSO ADHI-UJP dan PT APG, yang menyatakan bahwa PT APG telah menyerahkan kepada KSO ADHI-UJP yang menerima hasil pekerjaan meliputi lingkup struktur Apartemen Lot. 01 Gateway Park Jati Cempaka.*	namun tidak terbatas pada pekerjaan yang meliputi meliputi: pekerjaan preliminary/persiapan dan Pekerjaan Pondasi, Tanah dan Struktur
10.	Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota Bekasi No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017, tanggal 2 Oktober 2017,	a. KSO Perseroan-UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan 304 (tiga ratus empat) hari kalender terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2017 sampai sengan 31 Juli 2018.	KSO ADHI-UJP menugaskan kepada PT APG, dan PT APG menerima untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, termasuk gambar kontrak, namun tidak terbatas pada pekerjaan yang meliputi meliputi: a) Pekerjaan Preliminary/Persiapan:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	sebagaimana terakhir diubah melalui Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/III/2018, tanggal 22 Desember 2017, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung		***Catatan:*** *Pembangunan Ruko berdasarkan Perjanjian Konstruksi Gateway Park II telah selesai dilakukan, sebagaimana dibuktikan dengan BAST: (I) untuk ruko No. 3: BAST No. 002/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas); (II) untuk ruko No. 5: BAST No. 03/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (iii) ruko No. 06: BAST No. 04/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (iv) Ruko No. 07: BAST No. 04/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi*	b) Pekerjaan Pondasi, Tanah dan Struktur c) Pekerjaan Arsitektur: d) Pekerjaan Mekanikal Elektrikal dan Plumbing (MEP)

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (v) Ruko No. 08: BAST No. 06/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021(Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (vi) Ruko No. 09: BAST No. 001/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/II/2021, tanggal 1 Februari 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk); (vii) Ruko No. 10: BAST No. 07/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (viii) Ruko No. 11: BAST No. 08/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (ix) Ruko No. 12: BAST No. 09/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (x) Ruko No. 15: BAST No. 10/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021; (xi) Ruko No. 16: BAST No. 11/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021: Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk; (xii) Ruko No. 17: BAST No. 12/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021: Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk; (xiii) Ruko No. 18: BAST No. 13/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (xiv) Ruko No. 19: BAST No. 14/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (xv) Ruko No. 20: BAST No. 15/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Hasil perbaikan pada final defect list telah diterima oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas.); (xvi) Ruko No. 21: BAST No. 16/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.); (xvii) Ruko No. 22: BAST No. 17/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk); (xviii) Ruko No. 23: BAST No. 018/BAST-1P/RUKO/GWP-APG/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 (Penerimaan hasil perbaikan, belum ditandatangani oleh KSO ADHI-UJP sebagai pemberi tugas, tetapi telah ditandatangani oleh konsultan yang ditunjuk.).	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, KSO ADHI-UJP akan menandatangani hasil penerimaan perbaikan hasil pekerjaan dari PT APG apabila berdasarkan hasil pemeriksaan untuk pekerjaan pada Ruko No. 05, 06, 07, 09, 16, 17, 18, 19, 21, 22 dan 23 dapat diterima dengan baik oleh KSO ADHI-UJP.	
11.	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 II Surat Perjanjian Pemborongan No. 003/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDI/IV/2020, tertanggal 27 April 2020, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung	a. KSO Perseroan-UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 31 Juli 2021, dengan rincian sebagai berikut: a. Arsitektur *Accordion*: sampai dengan 31 Oktober 2021 b. Arsitektur *Bandoneon*: sampai dengan 31 Desember 2021	Lingkup Pekerjaan: 1) <u>Pekerjaan *Preliminary*</u> 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) <u>Pekerjaan Arsitektur</u> - Pekerjaan lantai: pasangan keramik, *homogeneous tile*, *skirting* keramik dan HT, *floor hardener* 3kg dan 5kg, pasangan batu andesit, *waterproofing coating*, *stepnosing*, *treshold* HT. - 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. - Pekerjaan *plafond*: *skimcoat expose* beton *concrete*, *finishing* cat, *plafond*

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				gypsum dan *water resistant*, *drop ceiling*, *shadow line*. - Pekerjaan sanitair: pemasangan sanitair, pengadaan dan pemasangan kaca cermin, *glass cubicle* dan *brow mirror*. - Pekerjaan *facade*: *Skimcoat* kolom dan *corewall*, *finishing* cat *exterior*, *ban-ban an* GRC dan GRC. - 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, pasangan batu andesit, penebalan dinding, meja *washtafel*, finishing HPL, tali air, partisi penyekat, *cover* dinding, kolom dan pipa, tanggulan beton dan pasang *fire stop*. - 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. - Pengetesan pekerjaan untuk menjamin setiap KM/WC, dak atap

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				beton bebas dari kebocoran. - 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. - Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu. - Penyediaan tenaga ahli dan tenaga kerja yang profesional dan berpengalaman dalam bidangnya masing-masing, yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai mutu dan waktu yang dipersyaratkan di dokumen kontrak. -
12.	Surat Perjanjian Pemborongan Lingkup Pekerjaan: MEP Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi No. 004/SPK/TOD1-GWP/PROD/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum II Surat Perjanjian Pemborongan No. 004/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDII/VIII/2020, tanggal 24 Agustus 2020, antara KSO ADHI – UJP dan PT Adhi Persada Gedung	a. KSO Perseroan-UJP; b. APG	Pekerjaan harus diselesaikan keseluruhan dalam jangka waktu pelaksanaan terhitung dari tanggal 6 Juli 2018 sampai dengan 31 Juli 2021, dengan rincian sebagai berikut: a. MEP *Accordion*: sampai dengan 31 Oktober 2021 b. MEP *Bandoneon*: sampai dengan 31 Desember 2021	a. <u>Tugas dan Lingkup Pekerjaan</u> 1) <u>Pekerjaan *Preliminary*</u> Para pihak dalam hal ini sepakat bahwa biaya yang timbul alas Pekerjaan *Preliminary* tidak termasuk dalam nilai kontrak ini, maka dari itu biaya tersebut akan diperhitungkan dalam kontrak lain. 2) <u>Pekerjaan MEP</u> - Pekerjaan Instalasi *Plumbing* : Pekerjaan Instalasi Air Bersih, Pekerjaan Instalasi Air Kotor, Bekas, *Venting*, dan *Drain*, dan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				Pekerjaan Lain - Lain. - Pekerjaan Instalasi Pemadam Kebakaran: Pekerjaan Peralatan Utama, Pekerjaan Pemipaan dan Katup-Katup Ruang Pompa, Pekerjaan *Instalasi* Pemipaan *Hydrant*, Pekerjaan Peralatan dan Katup-Katup *Hydrant*, Pekerjaan Peralatan dan Katup – Katup *Sprinkler*, Pekerjaan Instalasi Pemipaan *Sprinkler*, dan Pekerjaan Instalasi Pemipaan *Drain Sprinkler*, dan Pekerjaan Lain - Lain. - 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. - Pekerjaan Instalasi Ventilasi dan *Air Conditioner*: Pekerjaan Sistem Ventilasi Mekanis, Pekerjaan Sistem

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				Air Conditioning, dan dan. - Pekerjaan Sistem Mekanikal Elektrikal dan *Plumbing* Kolam Renang: Peralatan Utama dan Pemipaan Kolam Renang (Ruang Pompa dan Area Kolam Renang). - Seluruh pekerjaan yang termasuk dalam pekerjaan MEP 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. - Penyediaan bahan/material dan peralatan bantu. - Penyediaan tenaga ahli dan tenaga kerja yang profesional dan berpengalaman dalam bidangnya masing-masing, yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai mutu dan waktu yang dipersyaratkan di dokumen kontrak.
13.	Perjanjian Kerja Jasa Konstruksi: Paket Pondasi dan Struktur Atas Proyek Green Avenue – Bekasi ("**Green Avenue**") No. 064/SPK-KSO/GA/IX/2019,	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	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)

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	tanggal 2 September 2019, antara Kerja Sama Operasi Perseroan dan PT Adhi Persada Properti dengan PT Adhi Persada Gedung ("**Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue**")		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/I/2021, tanggal 25 Januari 2021 perihal Perpanjangan Masa Pemberhentian Proyek Green Avenue, Perseroan menyatakan bahwa dikarenakan adanya Covid-19 di Indonesia, aktivitas pelaksanaan pekerjaan Proyek Green Avenue berdasarkan Perjanjian Jasa Konstruksi Green Avenue akan diberhentikan sementara sampai dengan 30 Juni 2021 atau waktu lain yang ditetapkan oleh Perseroan. Perseroan akan memberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum dimulainya kembali pekerjaan. Surat tersebut telah ditanggapi oleh APG melalui Surat APG No. 040-a/APG-ACP/GA/V/2020 yang pada pokoknya menyetujui pemberhentian sementara. Lebih lanjut, berdasarkan*	pekerjaan preliminary/persiapan; (b) pekerjaan pondasi; dan (c) pekerjaan struktur atas

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			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. *Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, pelaksanaan proyek Green Avenue akan diestimasikan untuk dimulai pada awal tahun 2022.*	
14.	Perjanjian Pendahuluan Kerja Sama Pendayagunaan Aset Tanah Milik PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) ("**PT RNI**") No. 112-1/39/ACP/VIII/2021 dan 233/S.Pj-Hkm/RNI/01/VIII/2021, tanggal 10 Agustus 2021, antara PT RNI dan Perseroan ("**Perjanjian Pendahuluan PT RNI**"	a. Perseroan; b. PT RNI.	Perjanjian Pendahuluan PT RNI berlaku selama 6 (enam) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Pendahuluan PT RNI oleh para pihak dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan para pihak.	a. Bahwa PT RNI memiliki aset tanah seluas total ±52.474 m (lima puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nomor 72 Pancoran, Jakarta Selatan, yang Hak Pakai-nya dipegang oleh PT RNI. Selanjutnya luas lahan tersebut berkurang menjadi ±50.409 m2 (lima puluh ribu empat ratus sembilan meter persegi) dikarenakan akan adanya pembebasan lahan seluas ±2.065 m2 (kurang lebih dua ribu enam puluh lima meter persegi) untuk fasilitas Plaza dan tangga stasiun LRT Pancoran (untuk selanjutnya disebut "**Tanah**").

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				b. Bahwa PT RNI telah menyelenggarakan proses perolehan mitra kerja sama dalam rangka pendayagunaan Tanah. c. Bahwa Perseroan telah mengikuti semua tahapan proses perolehan mitra kerja sama pendayagunaan Tanah Proyek Pembangunan Komplek *Mixed-use* di Jalan Gatot Subroto Nomor 72, Pancoran, Jakarta Selatan milik PT RNI dan diselenggarakan oleh PT RNI. d. Bahwa PT RNI telah menetapkan Perseroan sebagai pemenang dalam perolehan mitra kerja sama pendayagunaan aset Tanah milik PT RNI. e. Objek dari kerja sama yang akan terbentuk adalah Tanah milik PT RNI, yang terdiri dari perkantoran, convention hall, hotel, mall dan hunian *strata title* terhadap Tanah yang akan didayagunakan. f. Bentuk kerja sama yang akan dibentuk nantinya adalah Build Operate Transfer (BOT) dan Pemanfaatan Tanah (PT) yang akan dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama Build Operate Transfer (BOT) dan Perjanjian Pemanfaatan Tanah
15.	Berita Acara Kesepakatan Harga Terkait Pembelian Lahan di Jakasampurna, Cikunir, Bekasi No. 112-1/39A/ACP/VIII/2021 dan No. 001-08/DIR-BAK/2021, tanggal 10 Agustus 2021, antara Perseroan dan APP ("**Berita Acara**	a. Perseroan; b. APP.	-	a. Para Pihak sepakat bahwa objek yang akan diperjualbelikan dalam Berita Acara Kesepakatan ini adalah bidang tanah yang terletak seluas ± 4.500 m2 (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jakasampurna, Cikunir, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut "Objek Jual Beli") dan APP menjamin bahwa bahwa Objek Jual Beli dalam

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Kesepakatan Harga APP")			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 / M2 (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.
16.	Perjanjian Kerja Sama Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk No. 031-2/2017/050A, No. KL.705/XI/3/KA-2017, tanggal 28 November 2017, sebagaimana terakhir diubah dengan	a. Perseroan; b. PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("**ADHI**") (sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama KAI sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada	Para pihak sepakat bahwa Perjanjian Kerja Sama KAI ini berlaku untuk jangka waktu selama 50 (lima puluh) tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan di bawah ini: 1) Diperolehnya persetujuan tertulis internal masing-masing	Berdasarkan Akta Pemisahan, di mana ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KAI, yang semula antara ADHI dan KAI menjadi antara Perseroan dan KAI. Tujuan Kerja Sama adalah pemanfaatan lahan berupa Kawasan Stasiun Cisauk yang terletak di Jalan Stasiun Cisauk, sebagaimana diuraikan dalam *Grondkaart* No. 13 ("**Lahan**")

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha No. 031-2/2019/062, No. KL.705/VI/3/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019 ("**Perjanjian Kerja Sama KAI**") *jo*. Perjanjian Pengalihan Kerja Sama Usaha dalam rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Cisauk No. 031-2/2019/063, No. 112-3/01/VI/2019, No. KL.705/VI/4/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019.	Perseroan); dan c. PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("**KAI**").	pihak tentang pelaksanaan Kerja Sama Usaha; 2) Diterbitkannya SHPL atas Lahan oleh KAI; dan 3) Diterbitkannya SHGB atas Lahan Kerja Sama di atas HPL milik KAI oleh Perseroan.	milik KAI dengan melakukan Pembangunan kawasan Hunian dan/atau Komersial di area Stasiun Kereta Api di Cisauk yang bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah bagi para pihak berdasarkan Perjanjian Kerja Sama KAI ini. e. Para pihak bermaksud untuk melaksanakan kerja sama yang saling menguntungkan bagi para pihak dengan konsep optimalisasi sinergitas, baik dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat, dalam rangka pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Lahan kerja sama serta bangunan yang terintegrasi antara: gedung Rusun dan bangunan komersial beserta fasilitas sarana dan prasarananya yang dibangun oleh ADHI pada lahan sesuai *Site Plan/Blok Plan* dan *Rancang Bangun/ Detail Engineering Design* yang disetujui oleh para pihak.
17.	Berita Acara Kesepakatan Penghitungan Bisnis Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Cisauk No. 112-4/03/VI/2019, No.KL.707/VI/KA-2019, tanggal 17 Juni 2019	a. Perseroan; dan c. KAI	Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dalam Perjanjian Kerja Sama KAI.	Sehubungan dengan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama KAI, Para pihak sepakat bahwa dalam pelaksanaan Kerja Sama, para pihak akan melakukan Partisipasi (*Equity Sharing*) sebagai berikut: a. Partisipasi (*Equity Sharing*) Perseroan adalah menyediakan dana untuk pemanfaatan lahan kerja sama seluas 16.500 m^2 (enam belas ribu lima ratus meter persegi) ("**Lahan Kerja Sama**") sebesar Rp63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar rupiah) ("**Nilai Partisipasi Perseroan**") yang dibayarkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				pelaksanaan operasional; dan f. Partisipasi KAI adalah menyediakan Lahan Kerja Sama seluas 16.500 m^2 (enam belas ribu lima ratus meter persegi) dengan status tanah bersertifikat Hak Pengelolaan 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 10% (sepuluh persen)

B. Perjanjian-Perjanjian Dengan Pihak Ketiga

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
ADHI CITY SENTUL				
1	Perjanjian Kerja Sama No. 112-1/18/ACP/VII/2020, No. 007/PK/VII/2020, tanggal 7 Juli 2020 ("**Perjanjian Kerja Sama Sigma**")	a. Perseroan; 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 Bogar, Jawa Barat seluas ±316.973 M^2 (kurang lebih tiga ratus enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "**Objek Kerja Sama**") yang keseluruhan tanahnya dalam kondisi *clean & clear* (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 (*Head of Agreement*) tentang Rencana Pembangunan	a. Perseroan; dan Sigma (mewakili Sigma dan	Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian Induk Sigma ini berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak tanggal ditandatanganinya	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:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Properti di Sentul Side, Kabupaten Bogor, No. 112-1/07/V/2019 / No. 001/HOA/V/2019, antara Perseroan dan PT Sigmaeltra Propertindo (“**Perjanjian Induk Sigma**”)	mewakili Sunarja Tanu	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 Kerja Sama akan disesuaikan dengan business plan yang telah disepakati para pihak.	1) Tahap 1: Pembelian lahan seluas ± 47,8 ha (untuk selanjutnya disebut "**Tanah Jual Beli**"); 2) Tahap 2: Kerja sama Lahan seluas ± 30 ha (untuk selanjutnya disebut "**Tanah Kerja Sama**"); dan 3) Tahap 3: Rencana pengembangan selanjutnya seluas ± 42,2 ha (untuk selanjutnya disebut "**Tanah Pengembangan Selanjutnya**")
Proyek Rivia				
1.	Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/02/III/2019, tanggal 22 Maret 2019, sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/28B/ACP/IX/2020, tanggal September 2020 (“**Perjanjian Kerja Sama Rivia**”)	a. Perseroan; dan b. Jam’an Nurchotib Mansur alias Yusuf Mansur (“**Yusuf**”).	Para pihak sepakat bahwa pelaksanaan kerja sama dalam Perjanjian Kerja Sama Rivia akan berlangsung selama 7 (tujuh tahun) terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Rivia ini dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak. ***Catatan:*** *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*	1) Para pihak bersepakat untuk mengadakan kerja sama pengembangan lahan di Cadas Ngampar, Bogor, Jawa Barat. 2) Para pihak sepakat bahwa dalam pelaksanaan kerja sama ini, para pihak akan melakukan penyertaan (*equity sharing*) sebagai berikut: a) Perseroan akan melakukan penyertaan dalam bentuk : 1. Tanah seluas ±22.771 m2 (dua puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) atau senilai dengan Rp47.819.100.000 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah) 2. Dana pembangunan yang akan disetorkan secara bertahap sesuai kebutuhan pelaksanaan pembangunan. maka atas penyertaan Perseroan setara dengan persentase 70% (tujuh puluh persen) (selanjutnya

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			pengembangan di Proyek Rivia, tanah milik Yusuf harus dilakukan balik nama menjadi atas nama Perseroan, di mana saat ini telah ditandatangani Akta Jual Beli (dengan pembayaran melalui skema pengembalian nilai investasi tanah) sehubungan dengan sertifikat atas tanah dalam Proyek Rivia dan telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Perseroan. *Untuk tanah yang telah dibalik nama menjadi atas nama Perseroan, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengembalian nilai tanah kepada Yusuf sebesar Rp47.819.100.000 (yang diperoleh dari penghitungan harga tanah Rp2.100.000/m2) secara bertahap, dari Desember 2020 sampai dengan September 2024.* *Mengingat pengembalian nilai tanah dilakukan secara bertahap namun acuan harga tanah yang digunakan adalah harga yang disepakati di awal (yakni Rp2.100.000/m2), maka sebagai kompensasi kerja sama yang diberikan Perseroan kepada Yusuf, Yusuf berhak atas profit sharing sebesar 20%.* *Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah melakukan pembayaran kepada Yusuf untuk periode: Desember 2020 sampai dengan Oktober 2021.* *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*	disebut "**Penyertaan Perseroan**") b) Yusuf akan melakukan penyertaan tanah seluas ±22.771 m^2 (dua puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) atau senilai dengan Rp47.819.100.000 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah), maka atas penyertaan Pihak Kedua setara dengan persentase 30% (tiga puluh persen) (selanjutnya disebut "**Penyertaan Yusuf**")

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			pihak, dan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kerja Sama Rivia. .	
PROYEK ROYAL SENTUL PARK (LRT CITY SENTUL)				
1	Perjanjian Kerja Sama tentang Pengembangan Lahan Seluas ± 9,8 HA Di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, No. 363/TOD-IX/2016, tanggal 26 September 2016, sebagaimana terakhir diubah dengan Berita Acara Kesepakatan Perubahan Ketentuan dalam Perjanjian Kerja Sama Perseroan dengan Ketut Masagung No. 112-4/16/ACP-X/2019, tanggal 11 Oktober 2019 antara Perseroan dan Ketut Masagung *jo*. Perjanjian Novasi No. 112-1/158/VIII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("**Perjanjian Kerja Sama KM**")	a. Perseroan; b. ADHI; dan c. Tuan Ketut Masagung (mewakili diri sendiri dan mewakili Tuan Ridwan Pribadi ("**Ridwan**")) ("**KM**")	Para pihak setuju bahwa jangka waktu Kerja Sama berakhir setelah Pengembangan Lahan terhadap seluruh bidang Tanah selesai dilaksanakan oleh Perseroan dan Perseroan telah membayarkan seluruh Kompensasi Pengalihan Tanah, Kompensasi Pemasaran dan/atau Kompensasi Pengelolaan (jika ada) kepada KM	1) Berdasarkan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KM, yang semula antara ADHI dan KM menjadi antara Perseroan dan KM, dengan demikian, ADHI menyerahkan kepada Perseroan seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama KM. 2) Bahwa di lokasi dekat tanah milik KM nantinya akvan diusulkan menjadi salah satu stasiun untuk moda transportasi LRT (*Light Rail Transit*) yang akan dibangun oleh ADHI berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 98 Tahun 2015 *jo*. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2016 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan / Light Rail Transit (LRT) terintegrasi di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, dan Bekasi. 3) Bahwa, dengan adanya stasiun untuk moda transportasi LRT (*Light Rail Transit*) di tanah tersebut, maka para pihak bersepakat untuk melakukan kerja sama untuk fasilitas penunjang lainnya berupa Pembangunan Apartemen, Area Komersial dan Fasilitasnya berbasis Transit Oriented Development (TOD) di atas tanah seluas ± 9,8 ha (kurang lebih sembilan koma delapan hektar) yang seluruhnya berlokasi di Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Indonesia dengan bukti kepemilikan masing-masing sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				Sama KM ini, melalui Kerja Sama Pengembangan Lahan dan dengan menandatangani suatu perjanjian definitif sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama KM.
PROYEK THE PREMIERE MTH (LRT CITY TEBET)				
1	Akta Perjanjian Kerjasama Usaha dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Tebet Green No. 27, tanggal 29 Maret 2018, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha No. 031-2/2018/065 tanggal 14 Mei 2018 antara ADHI dengan YPDK, yang kemudian di novasi melalui Perjanjian Novasi No. 112-1/050/VII tanggal 26 Juli 2018, serta sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum IV Perjanjian Kerjasama Usaha No. 112-1/29/ACP/X/2020, tanggal 16 Oktober 2020 ("**Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK**")	a. Perseroan; b. ADHI; dan c. Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("**YPDK**").	Para Pihak sepakat Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK berlaku untuk jangka waktu jangka waktu selama 53 (lima puluh tiga) tahun terhitung sejak Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK ditandatangani, yang terdiri dari: 1) 3 (tiga) tahun jangka waktu untuk persiapan dokumen, penerbitan Hak Guna Bangunan ("**HGB**") dan Pembangunan; 2) 30 (tiga puluh) tahun sejak pembangunan selesai dan HGB diterbitkan; 3) 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangan HGB. ***Catatan:*** *Perseroan telah melakukan pembayaran Tahap 1 sampai dengan Tahap 8, sebagaimana dibuktikan dengan bukti transfer dengan rincian sebagai berikut:* *Tahap 1 dan 2, sebesar Rp22.500.000.000 (dua puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 5 Juni 2018;* *Tahap 3, sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), pada tanggal 17 Desember 2018;* *Tahap 4, sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), pada tanggal 12 Desember 2019;* *Tahap 5, sebesar Rp15.000.000.000 (lima*	1) Para pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk mengadakan dan melaksanakan Kerja Sama Usaha dengan dilandasi oleh itikad baik, prinsip saling menguntungkan dan keterbukaan di antara para pihak. 2) Para pihak sepakat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Usaha YPDK termasuk namun tidak terbatas pada pengembangan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan perkantoran beserta fasilitas lainnya sesuai dengan perizinan yang diterbitkan di atas Lahan Kerja Sama sepenuhnya menjadi kewenangan Perseroan. 3) Para pihak setuju dan sepakat bahwa kerja sama ini dengan pembagian keuntungan tetap (*fix profit*) kepada YPDK dengan pertimbangan YPDK adalah yayasan.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			belas miliar Rupiah), pada tanggal 31 Januari 2020; *Tahap 6, sebesar Rp7.500.000.000 (tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), pada tanggal 21 April 2020;* *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* *Tahap 8, sebesar Rp6.000.000.000 (enam miliar Rupiah), pada tanggal 16 November 2020.* *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.*	
PROYEK GATEWAY PARK (LRT CITY JATIBENING)				
1	Akta Perjanjian Kerjasama No. 02, tanggal 2 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 7 Juni 2017 *jo.* Akta No. 22 tentang Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018, tanggal 30 Juli 2018, yang dibuat di	a. Perseroan; b. ADHI; dan c. PT Urban Jakarta Propertindo ("**UJP**").	Perjanjian Kerjasama UJP I berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak Perjanjian Kerja Sama UJP I berlaku efektif dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	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. 2) Para Pihak sepakat satu sama lain untuk bekerjasama dalam Pengembangan Proyek di atas tanah seluas 49.074 m^2

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	hadapan Chilimiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor ("**Perjanjian Kerja Sama UJP I**")			(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.
PROYEK URBAN SIGNATURE (LRT CITY CIRACAS)				
1	Akta Perjanjian Kerja Sama No. 10, tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, *jo.* Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("**Perjanjian Kerja Sama UJP II**")	a. ADHI; b. Perseroan; dan c. UJP.	Perjanjian Kerja Sama UJP II berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak Perjanjian Kerjasama UJP II ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama UJP II atau berakhir pada tanggal dua puluh tiga Desember dua ribu dua puluh tiga (23-12-2023) dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.	1) Sehubungan dengan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II, yang semula antara ADHI dan UJP menjadi antara Perseroan dan UJP, dengan demikian, ADHI menyerahkan kepada Perseroan seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II. 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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				dalam Perjanjian Kerja Sama UJP II.
PROYEK GRANDHIKA OLIVE				
1	Perjanjian Kerjasama No. 112-1/11/VII/2019, No. 133/PIC/APR-ACP/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 ("**Perjanjian Kerja Sama APR**")	a. Perseroan; dan b. PT Ade Pede Realty ("**APR**").	Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian Kerja Sama APR berakhir apabila : 1) Para Pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama APR. 2) Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Kerja Sama APR yang wajib dibuktikan dengan berita acara kesepakatan.	1) Maksud dan tujuan dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama APR adalah untuk menuangkan kesepahaman masing-masing Pihak mengenai rencana pelaksanaan kerja sama pembelian unit condotel. 2) Para Pihak sepakat bahwa Perseroan berhak dan ditunjuk oleh APR menjadi operator atas Condotel Operasional sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 (b) Perjanjian Kerjasama APR di atas untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak bangunan Condotel dioperasionalkan. 3) Para Pihak sepakat bahwa atas ditunjuknya Perseroan menjadi operator condotel atas Condotel Operasional sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 (b) Pasal 2 Perjanjian Kerjasama APR di atas, maka Perseroan berhak mendapatkan Operator Fee sebesar 5,34%/tahun (lima koma tiga puluh empat persen tahun) dari total revenue hotel.
PROYEK OASE PARK (MEMBER OF LRT CITY)				
1.	Perjanjian Kerjasama Usaha No. 031-2/2017/055 dan No. 16/SEKR/PKK/XII/2017, tanggal 22 Desember 2017, antara ADHI dan Perum Pengangkutan Penumpang Djakarta ("**PPD**") dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bis Ciputat, Tangsel jo.	a. Perseroan; dan b. Perum Pengangkutan Penumpang Djakarta ("**PPD**").	Para Pihak sepakat kerjasama ini berlaku efektif terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ditandatangani oleh Para Pihak dan akan berakhir dalam waktu 50 tahun terhitung sejak HGB atas nama Perseroan telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Lebih lanjut, Jangka Waktu tersebut sudah termasuk masa pembangunan yang	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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	Perjanjian Novasi No. 112-1/051/VII/2018 tanggal 2 Juli 2018, antara ADHI, Perseroan, dan PPD, sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerjasama No. 112-1/04/ACP/03/2021 dan No. 11/SEKR/PKK/III/2021, tanggal 10 Maret 2021 antara Perseroan dan PPD, dalam Rangka Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pool Bus Ciputat, Tangsel		akan dilakukan oleh Perseroan.	perusahaan lainnya yang terafiliasi; b) mewujudkan kerja sama diantara Para Pihak untuk melaksanakan pemanfaatan, pembangunan, pemasaran, penjualan dan pengelolaan atas Proyek yang dibangun siatas Lahan Kerjasama sesuai dengan perijinan yang berlaku. 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/202	a. Perseroan; dan b. PPD.	-	Partisipasi Perseroan adalah menyediakan dana pembangunan dan pengembangan untuk pemanfaatan Lahan Kerjasama seluas 52.875 M2 (kurang lebih lima pulu dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang dibayarkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	1, tanggal 10 Maret 2021, antara Perseroan dan PPD			Partisipasi PPD adalah menyediakan Lahan Kerjasama seluas + 52,875 M2 (kurang lebih lima puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi)dengan status tanah bersertifikat hak pengelolaan (HPL) dan dalam kondisi tanah *clean & clear* yang digunakan untuk pembangunan properti diatas Lahan Kerjasama.
BALAI KRIDA				
1	Akta No. 135 atas Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) BMN Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 08/PKS/SJ/2019 dan No. 112-1/27/ACP-XIL/2019, tanggal 30 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan ("**Perjanjian KSP Kementerian PUPR**")	a. Perseroan; dan b. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ("**Kementerian PUPR**").	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 ("**KSP**") dimaksudkan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna BMN berupa tanah dan bangunan milik Kementerian PUPR dengan melakukan konstruksi bangunan berupa gedung perkantoran sewa dengan spesifikasi tinggi 11 lantai dan 3 lapis *basement* sesuai kesepakatan para pihak. 2) KSP bertujuan untuk mengamankan Barang Milik Negara ("**BMN**") Kementerian PUPR serta meningkatkan penerimaan negara melalui pembayaran kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan bangunan hasil KSP yang dibangun oleh Perseroan.
SENTUL KM 29				
1	Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Lahan di Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, tanggal 30 Mei 2018 *jo*. Perjanjian Novasi No. 112-1/053/VII/2018, tanggal 26 Juli 2018	a. Perseroan; b. ADHI; dan c. PT Wijaya Makmur ("**PT WM**")	Para pihak sepakat bahwa penyelesaian pembebasan sampai dengan proses transaksi jual beli atas Tanah Tahap 1 dan Tanah Tahap 2 dengan kondisi bersertifikat yang *clean & clear* dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kerja yang terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29 ini oleh para pihak dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak.	1) Berdasarkan Akta Pemisahan, ADHI bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29, yang semula antara ADHI dan PT WM menjadi antara Perseroan dan PT WM. 2) Perseroan memiliki rencana untuk melakukan pengembangan suatu proyek properti di atas tanah yang berlokasi di Desa Sanja, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Bahwa PT WM menawarkan tanah dengan luas sampai dengan ± 50 Ha yang berlokasi di Jalan berlokasi di Desa Sanja, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat memenuhi kriteria Perseroan untuk dikembangkan, namun saat

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
			Catatan: *Perjanjian Kerja Sama Sentul KM 29 telah berakhir, namun berdasarkan konfirmasi Perseroan, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.*	ini Tanah (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) tersebut secara fisik masih dikuasai baik sebagian/seluruhnya oleh pemilik tanah yang bertempat tinggal di atas tanah tersebut. 3) PT WM dan Perseroan sepakat untuk bekerjasama satu sama lain dalam rangka mengalihkan kepemilikan Tanah dari Pemilik atas Tanah kepada Perseroan sesuai ketentuan dan aturan yang berlaku.
PROYEK MTH 27 OFFICE SUITES (LRT CITY MTH)				
1	Akta Kesepakatan Bersama Untuk Melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 16, tanggal 4 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Addendum I Kesepakatan Bersama Untuk Melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 144, tanggal 27 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan *jo*. Perjanjian Novasi No. 112-1/153/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("**Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite**")	a. Abdul Kadir Alatas, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama PT Tifar Admanco ("**PT TA**") ("**Abdul**"); b. PT Adhi Karya (Persero) Tbk ADHI (sebagai pihak dalam Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite sebelum dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban kepada Perseroan); dan c. Perseroan	-	Abdul bermaksud hendak menjual dan mengoperkan kepada Perseroan, yang dengan ini ingin berjanji untuk membeli dan menerima pengoperan dari Abdul atas tanah seluas kurang lebih 13.533 m^2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh tiga meter persegi). Pembayaran atas pembelian tersebut akan dilaksanakan secara bertahap, sesuai dengan ketentuan dalam Akta Kesepakatan MTH 27 Office Suite
CIKUNIR				
1	Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 005-08/DIR-PKS/2018,	a. PTJ; b. APP; c. Perseroan	-	a. APP telah setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembebasan dan Jual

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
	tanggal 30 Agustus 2018, antara PT Prakarsa Triotama Jaya ("**PTJ**") dan PT Adhi Persada Properti ("**APP**") sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Adendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 001-11/DIR-PKS/2018, tanggal 02 November 2018, antara PTJ dan APP, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Adendum Keempat Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 022-09/DIR-PKS/2020 dan 004/PTJ-LRT/PKS/IX/2020, tanggal 4 September 2020, antara PTJ dan APP jo. Perjanjian Pengalihan Dalam Rangka Pembebasan dan Jual-Beli Tanah, No. 005/PTJ-LRT/PKS/V/21, No. 013-05/DIR-PKS/2021, dan No. 112-1/13/ACP/V/2021, tanggal 10 Mei 2021, antara PTJ, APP, dan Perseroan ("**Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir**")			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) m2; ii. sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas ±4.211 (empat ribu dua ratus sebelas) m2 menjadi atas nama PT PTJ; iii. telah menguasai dan/atau memiliki secara sah 8 (delapan) bidang tanah seluas ±1.140 (seribu seratus empat puluh) m2, dengan suatu surat peralihan hak atas tanah dari PT PTJ kepada Perseroan; dan iv. akan membebaskan 37 (tiga puluh tujuh) bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.917 (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas) m2, berikut bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Batu Mulia II dan Jalan Batu Mulia III seluas 915 (sembilan ratus lima belas) m2 dan juga bidang-bidang tanah seluas ±1.640 (seribu enam ratus empat puluh) m2, yang merupakan lahan akses LRT, dan lebih lanjut akan membebaskan bidang-bidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.212 (tiga ribu dua ratus dua belas) m2 yang merupakan lahan pengganti LRT dan akan melakukan proses sertifikasi, di mana keseluruhan tanah tersebut terletak di daerah Cikunir. PT PTJ akan membebaskan bidang-bidang tanah ("**Tanah**"). 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

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				siap bangun dan terbebas dari penguasaan pihak ketiga dalam bentuk apa pun kepada Perseroan
				b. Para Pihak setuju bahwa seluruh SHGB atas Tanah akan menjadi atas nama Perseroan.
				c. Para Pihak sepakat untuk Surat Peralihan Hak (SPH) yang dapat dilakukan pengalihan ke Perseroan maka akan ditindaklanjuti dengan pembatalan SPH atas nama APP dan diterbitkan SPH baru atas nama Perseroan pada hari yang sama, namun atas SPH yang tidak bisa langsung dialihkan ke Perseroan, maka tetap diproses sampai dengan terbit SHGB atas nama APP, kemudian setelah SHGB APP telah terbit, maka APP akan mengalihkan HGB tersebut ke Perseroan, sehingga SHGB APP akan berubah menjadi SHGB atas nama Perseroan.
				d. Para Pihak sepakat untuk Tanah yang belum dilakukan pembebasan yaitu nomor Peta Bidang 66, 80, 92, Jalan Batu Mulia 2 dan 3 (serta peta bidang 57, 63, dan 106 bersifat pilihan), dimana Perseroan akan melakukan akan melakukan pembayaran uang muka untuk Peta Bidang nomor 66, 80, dan 92 kepada pemilik tanah sebesar Rp.250.000.000,-/ per peta bidang (dua ratus lima puluh juta) pembayaran untuk Jalan Batu Mulia 2 dan 3 kepada PTJ selaku pemilik tanah sebesar Rp. 7.738.000/m2 (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:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
				- PTJ menjamin apabila ada permasalahan yang timbul terkait Jalan Batu Mulia 2 dan 3, maka PTJ membebaskan Perseroan dari segala kewajiban penggantian Fasilitas Sosial/FASOS FASUM diatas Jalan Batu Mulia 2 dan 3, dan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PTJ sepenuhnya dan PTJ akan membuat surat pernyataan terkait hal tersebut; - Perseroan merencanakan dana pembayaran untuk akses jalan batu mulia 2 dan 3 bersumber dari IPO Perseroan dan Para Pihak akan mendiskusikan lebih lanjut mengenai hal tersebut untuk dapat diperoleh kesepakatan pembayaran yang disepakati oleh Para Pihak; e. Para Pihak setuju bahwa berdasarkan perjanjian pengalihan ini, telah disepakati tata cara pembayaran tanah yang baru, dengan rincian sebagai berikut: - tagihan senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) akan dibayarkan oleh APP dengan syarat mengacu pada Perjanjian Pembebasan Lahan Cikunir; - tagihan senilai Rp. 11.535.831.284,- (sebelas miliar lima ratus tiga puluh lima juta delapan ratus tiga puluh satu ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) akan dibayarkan oleh Perseroan.

C. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Obligasi

No.	Nama Perjanjian	Pihak Ketiga	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 86, tanggal 17 Februari 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 33 Tanggal 9 Maret 2021, Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 2 Tanggal 1 April 2021, dan Akta Adendum III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 73 tanggal 28 April 2021 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan ("**Perjanjian Perwaliamanatan**")	a. Perseroan; dan b. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten ("**BTN**")	Perjanjian Perwaliamanatan ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Perwaliamanatan, dan Perjanjian Perwaliamanatan akan berakhir dengan sendirinya apabila : a. Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif tidak diperoleh selambat lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang diaudit Akuntan sebagaimana tercantum dalam Prospektus yaitu tanggal dengan memperhatikan Peraturan OJK Nomor: 9/POJK.04/2017; b. Pencatatan Obligasi tidak dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi dengan alasan tidak dipenuhinya persyaratan pencatatan pada Bursa Efek; atau c. Batalnya Penawaran Umum sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi; atau d. Terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.	Perseroan dengan ini menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., tersebut, untuk menjalankan tugas selaku Wali Amanat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan selanjutnya PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk., tersebut menerima baik penunjukan sebagai Wali Amanat berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia, yang berhubungan dengan tugas dan kewajiban selaku Wali amanat dalam suatu Emisi Obligasi.
2.	Akta Perjanjian Agen Pembayaran No. 35 tanggal 15 Januari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan	a. Perseroan; b. Kustodian Sentral Efek Indonesia ("**KSEI**")	Tugas KSEI berlaku sejak didaftarkannya Efek Bersifat Utang di KSEI dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: a. Perseroan batal melakukan penawaran efek bersifat utang; b. pendaftaran efek bersifat utang telah dibatalkan	Perseroan telah mendaftarkan efek bersifat utang di KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Utang di KSEI, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, ditetapkan bahwa pelaksanaan pembayaran bunga dan/atau pokok dilaksanakan oleh KSEI selaku agen pembayaran.

No.	Nama Perjanjian	Pihak Ketiga	Jangka Waktu	Keterangan
			berdasarkan permohonan penerbit efek atau pihak terkait sesuai dengan dokumen penerbitan; c. Berlakunya ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal melarang KSEI untuk menjalankan tugas sebagai agen pembayaran; d. seluruh bunga efek bersifat utang dan/atau pokok efek bersifat utang telah dibayar oleh penerbit efek sesuai syarat-syarat efek bersifat utang yang ditentukan dalam dokumen penerbitan.	

D. Perjanjian-Perjanjian terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 134, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 60, tanggal 13 September 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan ("PPEE"):	Perseroan ("Emiten"); PT Bahana Sekuritas; PT CIMB Niaga Sekuritas; PT Maybank Sekuritas Indonesia; PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia; PT RHB Sekuritas Indonesia; dan PT Sucor Sekuritas ("Penjamin Pelaksana Emisi Efek / Penjamin Emisi Efek").	PPEE mulai berlaku segera setelah ditandatanganinya dan akan berakhir dengan sendirinya apabila terjadi keadaan yang disebutkan pada Pasal Jangka Waktu dan Pengakhiran PPEE pada PPEE.	Emiten menunjuk PT Bahana Sekuritas, PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Sucor Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dan masing-masing PT Bahana Sekuritas, PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Sucor Sekuritas menerima penunjukan tersebut, secara sendiri-sendiri dan tidak bersama-sama berdasarkan dan menurut syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam PPEE.

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan
2.	Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 135, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 25, tanggal 2 November 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan ("PPAS"):	a. Perseroan ("**Emiten**"); dan b. PT Datindo Entrycom ("**Biro Administrasi Efek**").	PPAS berlaku terhitung sejak saat ditandatangani oleh kedua belah pihak dan akan berlaku terus selama saham masih terdaftar/tercatat di bursa efek dengan memperhatikan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, kecuali apabila ada pemutusan Perjanjian lebih dini oleh salah satu pihak yang dapat dilakukan dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya 3 (tiga) bulan sebelumnya mengenai maksud pemutusan PPAS	Emiten menunjuk Biro Administrasi Efek untuk melaksanakan pengelolaan administrasi saham pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dalam Penawaran Umum untuk kepentingan Emiten dan Biro Administrasi Efek dengan ini menerima penunjukan Emiten untuk melakukan pengelolaan administrasi saham pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dalam Penawaran Umum berdasarkan syarat-syarat yang tercantum dalam PPAS ini dengan memperhatikan peraturan di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek dan ketentuan KSEI yang berlaku.
3.	Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia No. Pendaftaran: SP-067/SHM/KSEI/0821, tanggal 27 Agustus 2021 antara PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("**KSEI**") dengan Perseroan ("**Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI**")	Perseroan ("Penerbit Efek"); dan KSEI.	Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI ini berlaku sejak didistribusikannya Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkan oleh Penerbit Efek ke dalam Rekening Efek, dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: Berlaku ketentuan Pasal 2 ayat 2 Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI; Penerbit Efek batal melakukan penawaran Efek Bersifat Ekuitas; atau Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas telah dibatalkan sesuai Peraturan KSEI.	Penerbit efek setuju untuk mendaftarkan Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkannya di KSEI dalam bentuk elektronik (scripless); KSEI akan menyimpan Efek Bersifat Ekuitas yang diterbitkan Penerbit Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

E. Perjanjian-Perjanjian Pembiayaan

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
1	Akta Perjanjian Kredit No. 115, tanggal 27	a. PT Bank Tabungan Negara	48 (empat puluh delapan) bulan	Bank BTN sepakat untuk memberikan fasilitas kepada Perseroan,	Berdasarkan Ketentuan Petunjuk berdasarkan Perjanjian

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Desember 2018, sebagaimana diubah melalui Akta Addendum I Perjanjian Kredit No. 1, tanggal 1 November 2021, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Perseroan ("Perjanjian Kredit BTN"). Sebagai tambahan, Perjanjian Kredit BTN ini merupakan tindak lanjut dari Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 764/JKC/CSMU/X/2018, tanggal 31 Oktober 2018.	(Persero) Tbk. ("Bank BTN") b. Perseroan		dengan rincian sebagai berikut: a. Plafond Kredit: Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar rupiah). b. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi Pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove sebanyak 936 (sembilan ratus tiga puluh enam) unit beserta sarana prasarananya yang berlokasi di Jalan Joyomartono, Kelurahan, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi. c. Sifat Kredit: Non-Revolving. d. Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN. e. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima) persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN. f. Suku Bunga: 8,8% (delapan koma delapan persen) per annum. g. Denda 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku	Kredit BTN, Perseroan sebelum kredit berdasarkan Perjanjian Kredit BTN ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank BTN, untuk: a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim. b. Mengajukan pailit; c. Melakukan merger; d. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; e. Memindahkan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; f. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening Perseroan di BTN. Berdasarkan Pasal 20 Perjanjian Kredit BTN,

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				diperhitungkan atas tunggakan bunga. h. Biaya Akta Pembebanan Hak Tanggungan ("APHT"): 0.50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit, atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan. i. Jaminan: - Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1, Tower Primrose dan Tower Clove berupa dokumen penguasaan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 4289, atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk., yang berlokasi di Joyomartono, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi; dan - Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Close yang diikat dengan cessie atau fidusia.	terdapat pembatasan yang menyatakan b ahwa sebelum kredit lunas, maka Perseroan tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari BTN untuk: a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim; b. Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta; c. Melakukan merger dan akuisisi; d. Melunasi hutang kepada pemegang saham; e. Membubarkan perusahaan atau meminta dinyatakan pailit; f. Memindahtangankan dalam bentuk apa pun atau dengan nama apa pun dan dengan maksud apa pun juga kepada pihak ketiga. Penerima kredit harus terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada BTN mengenai maksudnya untuk mengeluarkan saham baru dan menjual saham-saham yang telah ada.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
2	Akta Perjanjian Subordinasi No. 114, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan (“**Perjanjian Subordinasi BTN**”)	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Perseroan telah menerima kredit dari Bank BTN, berdasarkan Perjanjian Kredit BTN. Lebih lanjut, para pemegang saham Perseroan mempunyai tagihan terhadap Perseroan, terutama tagihan atas dividen, keuntungan dan lain sebagainya, yang jumlahnya belum dapat ditentukan saat ini. Sehubungan dengan apa yang diuraikan di atas maka selanjutnya pemegang saham Perseroan menerangkan dengan ini menundukkan diri dan memberi persetujuan bahwa semua jumlah uang yang terutang oleh Perseroan kepada Bank BTN berdasarkan Perjanjian Kredit BTN yang telah ada maupun perpanjangan dan perubahannya, baik berupa utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya berdasarkan perjanjian tersebut di atas akan mendapat prioritas dan akan dibayar terlebih dahulu, mendahului dari segenap tuntutan atau tagihan dari para pemegang saham terhadap Perseroan selama utang Perseroan kepada Bank BTN tersebut di atas belum dilunasi.	-
3	Akta Pengakuan Utang No. 116, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Perseroan mengakui bahwa Perseroan telah menerima kredit dari Bank BTN, berdasarkan Perjanjian Kredit BTN.	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	(“**Pengakuan Utang BTN**”)				
4	Akta Pemberian Jaminan Secara Cessie No. 117, tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi, antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan (“Cessie BTN”)	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Bahwa untuk menjamin lebih jauh pembayaran utang kepada Bank BTN berdasarkan Perjanjian Kredit BTN, baik karena utang pokok, bunga uang dan kewajiban-kewajiban lainnya yang timbul disebabkan oleh apa pun juga, maka Bank BTN mensyaratkan agar Perseroan memberikan suatu jaminan, demikian yang mempermudah bagi Bank BTN untuk mengambil langkah-langkah dan tindakan-tindakan sebagaimana mestinya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BTN dalam Perjanjian Kredit BTN dan/atau surat perjanjian lainnya.	-
5	Akta Perjanjian Kredit No. 128, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., botaris di Jakarta Selatan (”Perjanjian Kredit BTN 2”)	a. Bank BTN b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2	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. 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 2 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.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				c. Jenis Kredit: KMK Konstruksi KYG d. Sifat Jenis: Non-Revolving. e. Suku Bunga 9,15% (sembilan koma satu lima) per annum dengan adjustable rate. f. Biaya Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2. g. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima) persen) dihitung dari nilai plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 2. h. Denda 2% (dua persen) per annum di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga. i. Biaya APHT: 0.50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit, atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan.	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 menggunakan rekening selain rekening debitur di BTN. Dalam hal perusahaan mengubah anggaran dasar dan pengurus perusahaan, debitur wajib melaporkan kepada BTN.

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				j. Jaminan: 1) Hak Tanggungan atas: - SHGB No. 884/Kadumanggu; - SHGB No. 1401/Kadumanggu; - SHGB No. 1402/Kadumanggu; - SHGB No. 1404/Kadumanggu; - SHGB No. 1405/Kadumanggu; - SHGB No. 1406/Kadumanggu; - SHGB No. 1407/Kadumanggu; - SHGB No. 1408/Kadumanggu; - SHGB No. 1409/Kadumanggu; - SHGB No. 1410/Kadumanggu; keseluruhannya terletak di Jawa Barat, Bogor, Babakan Madang, Kadumanggu. 2) Cessie atas seluruh tagihan dari proyek yang dibiayai dengan Perjanjian Kredit BTN 2 ini.	
6	Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual No. 129, tanggal 29 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk	a. Bank BTN b. Perseroan	-	Perseroan telah memperoleh Perjanjian Penyediaan Fasilitas KYG "Apartemen Royal Sentul Park-Tower 1", dari BTN sebesar Rp358.700.000.000 (tiga ratus lima puluh delapan	-

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan			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.	
7	Akta Perjanjian Kerja Sama tentang Supply Chain Financing – Payable Financing No. 87, tanggal 24 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan ("Perjanjian Kerja Sama BTN")	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kerja Sama BTN ini berlaku selama 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung sejak ditandatangani nya Perjanjian Kerja Sama BTN ini dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak. .	Perseroan dengan ini menyatakan setuju untuk menggunakan layanan Supply Chain Financing – Payable Financing dari BTN dan BTN menyatakan setuju untuk memberikan Supply Chain Financing – Payable Financing. Dalam layanan Supply Chain Financing – Payable Financing, yang diberikan kepada Perseroan, BTN memberikan fasilitas Payable Financing, yaitu fasilitas untuk pembayaran sebelum jatuh tempo invoice milik Supplier/Seller yang telah diakseptasi oleh Perseroan dan diambil alih oleh Bank BTN dengan maksimal nilai pembayaran yang diterima oleh Supplier adalah sebesar nilai invoice dikurangi dengan diskonto.	-
8	Perjanjian Kerja Sama Pemberian Line Facility No. 75/PKS/DIR/2018 / 002//DIR-PKS/VIII/2018, tanggal 16 Agustus 2018, sebagaimana terakhir diubah dengan Addendum Perjanjian Pemberian Line	a. Bank BTN b. Perseroan	Perjanjian Kerja Sama BTN 2 ini dianggap sah berlaku selama (dua) tahun sejak berakhirnya perjanjian sebelumnya yaitu pada tanggal 16	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	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

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
	Facility No. 01/CSTD/PKS/2020, 112-1/28/ACP/VIII/2020 (“Perjanjian Kerja Sama BTN 2”)		Agustus 2020 atau sampai dengan tanggal 16 Agustus 2022 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak	Financing dan SKBDN) dengan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak	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 atara Perseroan dan mitra KSO wajib mencantumkan persetujuan mengenai pengagunan 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); b. DER (Debt to Equity Ratio) dibawah 500% (lima ratus persen); dan c. Current Ratio di atas 100% (seratus persen). Hal - hal yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN: a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang telah

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
					dibiayai Bank BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim. b. Mengajukan pailit atas diri sendiri melakukan merger. c. Memindahtangankan agunan, proyek dan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga. d. Khusus untuk perubahan anggaran dasar, Pengurus Perusahaan, dan pembagian dividen, Perseroan cukup menyampaikan laporan pemberitahuan kepada Bank BTN
9	Akta Perjanjian Kredit No. 15, tanggal 31 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Artisa Khamelia Ramadiyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi ("Perjanjian Kredit BTN 3")	a. Bank BTN b. Perseroan	48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung sejak tanggal 31 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2025	Bank BTN telah sepakat untuk memberikan Perseroan kredit, dengan rincian sebagai berikut: a. Plafond Kredit: Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah); b. Tujuan: Modal Kerja Konstruksi pembangunan Apartemen Green Avenue – Tower 1 sebanyak 736 Unit dan area komersil beserta sarana dan prasananya yang berlokasi di Jalan M.H. Joyomartono, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.	Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan Bank BTN: a. Atas pendapatan proyek Apartemen TOD Green Avenue, Perseroan tidak diperkenankan memberikan piutang kepada pihak afiliasi tanpa persetujuan Bank BTN; dan b. Negative covenant lainnya selama kredit belum lunas tetap sesuai Perjanjian Kerja Sama BTN 2

No	Nama Perjanjian	Pihak	Jangka Waktu	Keterangan	Pembatasan
				c. Sifat Kredit: Non Revolving d. Provisi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit, dibayarkan lunas sebelum akad kredit; e. Biaya Administrasi: 0,25% (nol koma dua lima persen) eenmaligh, dihitung dari plafond kredit dan dibayar sekaligus sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit BTN 3; f. Suku Bunga: 9,25% (sembilan koma dua lima persen) per annum efektif-adjustble rate (suku bunga sewaktu-waktu dapat berubah sesuai ketentuan Bank BTN); g. Denda: 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku diperhitungkan atas tunggakan bunga; h. Cadangan Hak Tanggungan: 0,50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit atau telah dilakukan pembayaran pelunasan dalam pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan; dan i. Biaya lain: Biaya yang kemungkinan muncul terkait dengan pengikatan kredit seperti biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi dan biaya lainnya menjadi beban Perseroan. j. Jaminan: (i) Hak Tanggungan atas	beserta addendumnya.

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

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

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

Catatan:

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

11. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

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

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
ADHI CITY SENTUL				
1.	Sertifikat Hak guna Bangunan ("SHGB") No. 7/Kadumangu,	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
	atas nama Perseroan, seluas 3.331 m2	Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)		
2.	SHGB No. 14 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 13.764 m2 ("SHGB No. 14/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
3.	SHGB No. 15 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 8.918 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
4.	SHGB No. 18 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 3.788 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
5.	SHGB No. 19 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 32.479 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	.
6.	SHGB No. 20 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 33.480 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
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	
8.	SHGB No. 23 / Kadumangu, atas nama Perseroa, seluas 117.636 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
9.	SHGB No. 314 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 271 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
10.	SHGB No. 315 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.816 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
11.	SHGB No. 316 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.069 m2.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
12.	SHGB No. 317 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.152 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
13.	SHGB No. 319 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.370 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
14.	SHGB No. 320 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 809 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
15.	SHGB No. 321 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 474 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
16.	SHGB No. 322 / Kadumangu, atas nama Perseroan seluas 2.157 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
17.	SHGB No. 323 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 189 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
18.	SHGB No. 324 / Kadumangu, atas nama Perseroan,seluas 195 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
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	
20.	SHGB No. 328 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 554 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
21.	SHGB No. 331 / Kadumangu, atas	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor	8 Februari 2036	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
	nama Perseroan, seluas 2.703 m2	Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		
22.	SHGB No. 332 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 543 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
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	
24.	SHGB No. 335 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 694 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
25.	SHGB No. 336 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 276 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
26.	SHGB No. 338 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 394 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
27.	SHGB No. 339 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 459 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
28.	SHGB No. 340 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 717 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor	8 Februari 2036	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		
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	
30.	SHGB No. 342 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 139 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	8 Februari 2036	
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	
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	
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	
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	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
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	
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	
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	
38.	SHGB No. 318 / Kadumangu, atas nama, seluas 2.361 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
39.	SHGB No. 4 / Kadumangu, atas nama, seluas 474 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
40.	SHGB No. 6 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 996 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup)	24 Juli 2028	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)		
41.	SHGB No. 310 / Kadumangu, atas nama, seluas 514 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
42.	SHGB No. 311 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 190 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
43.	SHGB No. 344 / Kadumangu, atas nama, seluas 1.029 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	8 Februari 2036	
44.	SHGB No. 22 / Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 167.460 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kelurahan: Kadumangu (Kadumanggu)	24 Juli 2028	
45.	SHGB No. 1450/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 3.428 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
46.	SHGB No. 1451/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 336 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
47.	SHGB No. 1452/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 1.275 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
48.	SHGB No. 1453/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 801 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	5 Agustus 2050	-
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	-
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	-
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	-
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	-
53.	SHGB No. 1485/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 569 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
54.	SHGB No. 1483/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 531 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-
55.	SHGB No. 1484/Kadumangu, atas nama Perseroan, seluas 410 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu	24 Juni 2051	-
56.	SHM No. 406/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja ("SHM No. 406/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 66 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Lebih lanjut, Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn. No. 133/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note Notaris Adhi City Sentul**"), saat ini sedang dalam proses penurunan hak, pembayaran sertifikat Bea Pengalihan Hak Atas Tanah ("**BPHTB**"), pembayaran Pajak Penghasilan ("**PPh**"), balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
57.	Sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli ("AJB") No. 26/III/2007, tanggal 12 Maret 2007, dibuat di hadapan H.Azzhahir, S.H., M.M., Notaris di Kabupaten Bogor ("AJB No. 26")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 67 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB,

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
58.	SHM No. 1769/Kadumangu atas nama Lim Sen Ching ("SHM No. 1769/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 68 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
59.	SHM No. 1766/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja ("SHM No.1766/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
60.	SHM No. 01771/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja ("SHM No. 01771/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Kelurahan: Kadumangu		Sugeng Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
61.	SHM No. 401/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja ("SHM No.401/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 71 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
62.	SHM No. 402/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja ("SHM No.402/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 72 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
63.	SHM No. 404/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja ("SHM No.404/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		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 di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
64.	SHM No. 420/Kadumangu atas nama Gunawan Widjaja ("SHM No.420/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Gunawan Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 74 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
65.	SHM No. 389/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.389/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 75 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
66.	SHM No. 392/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.392/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
67.	SHM No. 400/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.400/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		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. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
68.	SHM No. 410/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.410/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 78 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
69.	SHM No. 422/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.422/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 79 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
70.	SHM No. 423/Kadumangu atas nama Sugeng Widjaja ("SHM No.423/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 80 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
71.	SHM No. 428/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.428/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 81 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
72.	SHM No. 430/Kadumangu atas nama Santoso Widjaja ("SHM No.430/Kadumangu")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Kadumangu		Santoso Widjaja sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 82 tanggal 28 Mei 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Adhi City Sentul, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Covernote Notaris Adhi City Sentul, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Covernote Notaris Adhi City Sentul.
CISAUK POINT – MEMBER OF LRT CITY				
73.	SHGB No. 06360/Sampora, atas nama Perseroan,seluas 310.648 m2	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	-
74.	SHGB No. 06361/Sampora, atas nama Perseroan, seluas 5.852 m2	Provinsi: Banten Kota: Tangerang Kecamatan: Cisauk Kelurahan: Sampora	13 April 2050	-
RIVIA				
75.	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	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
76.	SHGB No. 408/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 217 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	-
77.	SHGB No. 838/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 451 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
78.	SHGB No. 1861/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 20.163 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	-
79.	SHGB No. 1862/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 16.403 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	24 September 2024	-
80.	SHGB No. 380/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 1.097 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	6 Agustus 2038	-
81.	SHGB No. 409/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan, seluas 421 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Sukaraja Kelurahan: Cadas Ngampar	21 September 2038	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
82.	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	-
83.	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	-
ROYAL SENTUL PARK (LRT City Sentul)				
84.	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	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 November 2019, yang dibuat di hadapan Eddy Gunawan Sudibyo, PPAT di Kabupaten Bogor.
85.	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	-
86.	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	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
87.	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	-
88.	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	-
GRANDHIKA OLIVE				
Sehubungan dengan proyek Grandhika Olive, tanah yang digunakan adalah tanah milik PT Ade Pede Realty. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada Perjanjian Kerja Sama APR. Mohon mengacu pada poin 8 (Perjanjian-Perjanjian Penting) di atas.				
THE PREMIER MTH (LRT City Tebet)				
89.	SHGB No. 04293/ Tebet Timur, atas nama Perseroan, seluas 7.475 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kabupaten / Kota: Jakarta Selatan Kecamatan: Tebet Desa / Kelurahan: Tebet Timur	23 September 2050	Berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 6/2020, tanggal 21 Juli 2020, dibuat di hadapan Emmyra Fauzia Karinia, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, antara Yayasan Kesejahteraan Sosial Darma Putra Kostrad ("YKSDPK") dan Perseroan, YKSDPK telah setuju untuk memberikan kepada Perseroan Hak Guna Bangunan di atas SHM No. 03929/Tebet Timur, atas nama YKSDPK, yang ditandai dengan diterbitkannya SHGB ini.
GATEWAY PARK (LRT City Jatibening)				
90.	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-	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.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 130/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note Notaris Gateway Park**"), saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
91.	SHGB No. 844/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 26.070 m2 ("SHGB No. 844/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	27 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
92.	SHGB No. 845/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 9.513 m2 ("SHGB No. 845/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	27 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
93.	SHGB No. 846/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 1.370 m2 ("SHGB No. 846/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	28 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
94.	SHGB No. 847/ Jatibeningbaru, atas nama ADHI dan UJP, seluas 7.921 m2 ("SHGB No. 847/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	28 April 2047	Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan. Dalam rangka pemisahan Departemen TOD dan Hotel sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemisahan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk untuk mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Gateway Park ini. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
95.	SHM No. 6527/ Jatibeningbaru, atas nama Ketut Surata, seluas 435 m2 ("SHM No. 6527/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 16, tanggal 30 Oktober 2017, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Ketut Surata sebagai penjual ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
96.	SHM No. 6638/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja seluas 3.865 m2 ("SHM No. 6638/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 05, tanggal 08 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli") ("PPJB No. 5/2018"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
97.	SHM No. 6626/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 2.385 m2 ("SHM No. 6626/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 5/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
98.	SHM No. 6637/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 1.660 m2 ("SHM No. 6637/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 5/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
99.	SHM No. 1615/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 135 m2 ("SHM No. 1615/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13, tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Janto Tanuhardja (dikuasakan kepada Teddy Arman Tanuhardja) ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli") ("PPJB No. 13/2018"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
100.	SHM No. 1614/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 600 m2 ("SHM No. 1614/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13/2108, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
101.	SHM No. 1622/ Jatibeningbaru, atas nama Drs Janto Tanuhadja, seluas 235 m2 ("SHM No. 1622/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 13/2018, selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
102.	SHGB No. 910/ Jatibeningbaru, atas nama PT Wijaya Putra Kusuma, seluas 965 m2 ("SHGB No. 910/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan PPJB No. 15, tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara PT Wijaya Putra ("Penjual") dan ADHI dan UJP ("Para Pembeli"), selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
103.	SHM No. 6908/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 150 m2 ("SHM No. 6908/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 59, tanggal 20 Mei 2019, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja sebagai penjual ("Penjual") dan Perseroan dan UJP, sebagai pembeli, ("Para Pembeli"), di mana Penjual sepakat untuk melepaskan sertifikat ini kepada negara, untuk kepentingan Para Pembeli, dan selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				(tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
104.	SHM No. 6907/ Jatibeningbaru, atas nama Teddy Arman Tanuhardja, seluas 71 m2 ("SHM No. 6907/Jatibeningbaru")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Pondok Gede Desa / Kelurahan: Jatibeningbaru	-	Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 60, tanggal 20 Mei 2019, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor, antara Teddy Arman Tanuhardja sebagai penjual ("Penjual") dan Perseroan dan UJP, sebagai pembeli, ("Para Pembeli"), di mana Penjual sepakat untuk melepaskan sertifikat ini kepada negara, untuk kepentingan Para Pembeli, dan selanjutnya memberi kesempatan kepada Para Pembeli untuk memohon kepada yang berwajib guna memperoleh Hak Guna Bangunan atau hak-hak lainnya. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Gateway Park, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Gateway Park.
Catatan: *Sehubungan dengan tanah untuk proyek Gateway Park, terdapat tanah-tanah yang dimiliki bersama oleh Perseroan dan UJP. Lebih lanjut, terdapat kewajiban yang harus diberikan oleh Perseroan kepada UJP berdasarkan Perjanjian Kerjasama UJP 1 (sebagaimana didefinisikan di atas*				
EASTERN GREEN (LRT City Bekasi – Eastern Green)				
105.	SHGB No. 4289/ Margahayu, atas nama Perseroan, seluas 13.052 m2. ("**SHGB No. 4289/Margahayu**")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bekasi Kecamatan: Bekasi Timur Keluarahan: Margahayu Jalan: Joyomartono Kilometer 16 RT 003/ RW 002	5 Juli 2041	Berdasarkan Perjanjian Kredit BTN, tanah ini dipersyaratkan untuk dibebankan dengan hak tanggungan. Namun demikian berdasarkan SHGB 4289/Margahayu belum terdapat pembebanan hak tanggungan. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, saat ini masih sedang dalam proses pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
URBAN SIGNATURE (LRT City Ciracas)				
106.	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	-
MTH 27 OFFICE SUITE (LRT City MTH)				
107.	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	-
108.	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	-
109.	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	-
110.	SHGB No. 498/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 325 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur Kecamatan: Kramat Jati	14 April 2033	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01		
111.	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	-
112.	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	-
113.	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	-
114.	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	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
115.	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	-	-
116.	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	-
117.	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	-
118.	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	-
119.	SHGB No. 569/Cawang, atas nama Perseroan, seluas 88 m2	Provinsi: Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya: Jakarta Timur	15 Desember 2044	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Kecamatan: Kramat Jati Desa / Kelurahan: Cawang Jalan: MT Haryono, RT 07 / RW 01, No. 27		
120.	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	-
121.	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	-
GREEN AVENUE (LRT City Bekasi – Green Avenue)				
122.	SHGB No. 8518/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 860 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3
123.	SHGB No. 8520/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1037 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3
124.	SHGB No. 8524/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 6.270 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi	25 April 2043	Tanah ini sedang dijaminkan berdasarkan Perjanjian Kredit BTN 3

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
		Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya		
125.	SHGB No. 8519/ Jatimulya, atas nama PT Adhi Persada Properti , seluas 2.300 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	PT Adhi Persada Properti sebagai penjual, PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 22, tanggal 29 Desember 2016, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor *jo*. Perjanjian Novasi No. 112-1/054/VII/2018, tanggal 2 Juli 2018 ("**PPJB Green Avenue**") dan Addendum PPJB No. 16 tanggal 20 Desember 2019 dibuat di hadapan Heri Martono notaris Kota Bekasi ("**Addendum PPJB**"). Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
126.	SHGB No. 8521/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 291 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
127.	SHGB No. 8522/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 288 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
128.	SHGB No. 8523/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 1.425 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
129.	SHGB No. 8525/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 4.000 m2 ("SHGB No. 8525/Jatimulya")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani PPJB Green Avenue, yang mengalihkan hak dan kewajiban ADHI kepada ACP, dan Addendum PPJB. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
130.	SHGB No. 8526/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 462 m2 ("SHGB No. 8526/Jatimulya")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
131.	SHGB No. 8527/ Jatimulya, atas nama Perseroan, seluas 65 m2	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	
132.	SHGB No. 8528/ Jatimulya, atas nama APP, seluas 415 m2 ("SHGB No. 8528/Jatimulya")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Tambun Selatan Desa: Jatimulya	25 April 2043	APP sebagai penjual, ADHI dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani PPJB Green Avenue, yang mengalihkan hak dan kewajiban ADHI kepada ACP, dan Addendum PPJB. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.

OASE PARK – MEMBER OF LRT CITY

Sehubungan dengan proyek Oase Park, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Usaha PPD.. Lebih lanjut, di atas tanah milik PPD (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dengan hak pengelolaan lahan, telah terdapat HGB atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 00392/HGB/BPN-36.07/X/2021 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Sebagian Hak Pengelolaan Nomor 00001/Ciputat seluas 52.875 m2 terletak di Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten pada PT Adhi Commuter Properti yang berkedudukan di Jakarta Selatan, tanggal 14 Oktober 2021.

***Catatan**:*
Atas tanah untuk proyek Oase Park tersebut nantinya akan diterbitkan SHGB di atas HPL. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan berkomitmen untuk dapat menyelesaikan proses penerbitan SHGB paling lambat 6 (enam bulan) sejak 14 Oktober 2021.

SENTUL PRECAST

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
133.	SHGB No. 1376/ Kadumanggu, atas nama ADHI, seluas 30.198 m2 ("SHGB No. 1376/Kadumanggu")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	27 Agustus 2045	Dalam rangka pemisahan *Departemen Transit Oriented Development* dan Hotel dari ADHI kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan (*sebagaimana didefinisikan dalam Bab IV (Perjanjian* Material)), ADHI mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Sentul Precast. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., No. 131/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note PPAT Sentul Precast**"), saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Cover Note PPAT Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note PPAT Sentul Precast.
134.	SHGB No. 1389/ Kadumanggu, atas nama ADHI, seluas 19.340 m2 ("SHGB No. 1389/Kadumanggu")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten / Kota: Bogor Kecamatan: Babakan Madang Desa / Kelurahan: Kadumanggu	27 Agustus 2045	Dalam rangka pemisahan *Departemen Transit Oriented Development* dan Hotel dari ADHI kepada Perseroan, telah dibuat Akta Pemisahan (*sebagaimana didefinisikan dalam Bab IV (Perjanjian* Material)), ADHI mengalihkan tanah sehubungan dengan proyek Sentul Precast. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul Precast, saat ini sedang dalam proses SKB PPh. Berdasarkan Cover Note PPAT Sentul Precast, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note PPAT Sentul Precast.
SENTUL KM 29				
135.	SHM No. 693/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 873 m2 ("SHM 693/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 97 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 132/Not-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note Notaris Sentul KM 29**"), saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
136.	SHM No. 694/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.019 m2 ("SHM 694/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 93 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
137.	SHM No. 696/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.620 m2 ("SHM 696/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 93 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
138.	SHM No. 697/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 359 m2 ("SHM 697/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
139.	SHM No. 698/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 12.795 m2 ("SHM 698/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 47 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
140.	SHM No. 699/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 646 m2 ("SHM 699/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 95 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
141.	SHM No. 700/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.061 m2 ("SHM 700/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
142.	SHM No. 701/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 2.216 m2 ("SHM 701/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
143.	SHM No. 704/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 645 m2 ("SHM 704/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 49 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
144.	SHM No. 705/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.378 m2 ("SHM 705/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 94 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
145.	SHM No. 706/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 1.074 m2 ("SHM 706/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 51 tanggal 11 Februari 2020, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
146.	SHM No. 819/Sanja, atas nama Janner Tandra, seluas 600 m2 ("SHM 819/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Janner Tandra sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 96 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
147.	SHM No. 710/Sanja, atas nama Acing Bin Ace, seluas 338 m2 ("SHM 710/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Acing Bin Ace sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 89 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
148.	SHM No. 709/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.050 m2 ("SHM 709/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	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 Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
149.	SHM No. 708/Sanja, atas nama Ngadiman Malek, seluas 1.995 m2 ("SHM 708/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	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 Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
150.	SHM No. 707/Sanja, atas nama Maimun, seluas 152 m2 ("SHM 707/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Maimun sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 88 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
151.	SHM No. 702/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 271 m2 ("SHM 702/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 71 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
152.	SHM No. 695/Sanja, atas nama Dedeh, seluas 593 m2 ("SHM 695/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	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 Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
153.	SHM No. 692/Sanja, atas nama Lilis, seluas 338 m2 ("SHM 692/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	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 Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
154.	SHM No. 687/Sanja, atas nama Sumijati Sugeng, seluas 345 m2 ("SHM 687/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	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 Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
155.	SHM No. 27/Sanja, atas nama (i) Ngadiman Malek, (ii) Kwan Kin Tjoe dan (iii) Lilyana Malek (Lilyana) , seluas 800 m2 ("SHM 27/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	(i) Ngadiman Malek, (ii) Kwan Kin Tjoe dan (iii) Lilyana Malek (Lilyana) sebagai para penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 87 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
156.	SHM No. 718/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 141 m2 ("SHM 718/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 74 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
157.	SHM No. 691/Sanja, atas nama Tedy Riang (Ang Che Pau), seluas 856 m2 ("SHM 691/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 73 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
158.	SHM No. 686/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 202 m2 ("SHM 686/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.
159.	SHM No. 679/Sanja, atas nama Tedy Riang, seluas 168 m2 ("SHM 679/Sanja")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Citeureup Kelurahan: Sanja	27 Agustus 2045	Tedy Riang sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 75 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn,

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
				Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Sentul KM 29, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Sentul KM 29.

CIKUNIR

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

(i) telah menguasai 23 (dua puluh tiga) bidang tanah, seluas ±27.000 (dua puluh tujuh ribu) m2;
(ii) sedang melakukan proses sertifikasi hak atas 11 (sebelas) bidang tanah seluas ±4.211 (empat ribu dua ratus sebelas) m2 menjadi atas nama PT PTJ;
(iii) telah menguasai dan/atau memiliki secara sah 8 (delapan) bidang tanah seluas ±1.140 (seribu seratus empat puluh) m2, dengan suatu surat peralihan hak atas tanah dari PT PTJ kepada Perseroan; dan
(iv) akan membebaskan 37 (tiga puluh tujuh) bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.917 (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas) m2, berikut bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Batu Mulia II dan Jalan Batu Mulia III seluas 915 (sembilan ratus lima belas) m2 dan juga bidang-bidang tanah seluas ±1.640 (seribu enam ratus empat puluh) m2, yang merupakan lahan akses LRT, dan lebih lanjut akan membebaskan bidang-bidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan rumah / tempat tinggal seluas ±3.212 (tiga ribu dua ratus dua belas) m2 yang merupakan lahan pengganti LRT dan akan melakukan proses sertifikasi, di mana keseluruhan tanah tersebut terletak di daerah Cikunir. PT PTJ akan membebaskan bidang-bidang tanah ("**Tanah**").

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 m^2 (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 / M^2 (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu per meter persegi) (diluar PPN), dengan syarat dan ketentuan sebagaimana dijelaskan di dalam Berita Acara Kesepakatan Harga APP.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan akan mengurus penandatanganan dokumen pengalihan hak terkait dan untuk mengurus balik nama sertifikat sehingga menjadi atas nama Perseroan, apabila seluruh pembebasan atas Tanah telah dilakukan oleh PTJ. Lebih lanjut, Perseroan juga akan melakukan mengurus balik nama sertifikat atas Objek Jual Beli dari PT APP menjadi atas nama Perseroan sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Berita Acara Kesepakatan Harga APP.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli natas tanah-tanah sebagaimana dirincikan sebagai berikut:

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
160.	SHM No. 5305/Jakasampurna, atas nama Asad Budiman Malik, seluas 135 m2 ("SHM No. 5305/Jakasampurna")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Asad Budiman Malik sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 9 Juli 2021, dibuat di hadapan Iman, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Iman, S.H., M.Kn. No. 186/IM-NOT/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note Notaris Cikunir**"), saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi. Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir.
161.	SHM No. 5312/Jakasampurna, atas nama Henny Lestari, seluas 135 m2 ("SHM No. 5312/Jakasampurna")	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Bekasi Kecamatan: Bekasi Barat Desa: Jakasampurna	-	Henny Lestari sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 209 tanggal 30 Juli 2021, dibuat di hadapan Iman, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan Cover Note Notaris Cikunir, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi. Berdasarkan Surat Cover Note Notaris Cikunir, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cikunir.
CIBUBUR				
162.	SHGB No. 04738/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.990 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	-
163.	SHGB No. 04739/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 981 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	27 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
164.	SHGB No. 04741/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.375 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
165.	SHGB No. 04742/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.480 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
166.	SHGB No. 04743/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.135 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
167.	SHGB No. 04744/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.946 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
168.	SHGB No. 04745/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
169.	SHGB No. 04746/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.020 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
170.	SHGB No. 04747/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 211 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
171.	SHGB No. 04748/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 915 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
172.	SHGB No. 04749/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.388 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
173.	SHGB No. 04750/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 192 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
174.	SHGB No. 04751/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
175.	SHGB No. 04752/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.145 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
176.	SHGB No. 04753/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.326 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
177.	SHGB No. 04754/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.270 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
178.	SHGB No. 04755/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 414 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
179.	SHGB No. 04756/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 200 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
180.	SHGB No. 04757/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 2.700 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
181.	SHGB No. 04759/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.065 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
182.	SHGB No. 04760/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
183.	SHGB No. 04761/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 271 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
184.	SHGB No. 04762/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 900 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
185.	SHGB No. 04763/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 316 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
186.	SHGB No. 04764/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.200 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
187.	SHGB No. 04765/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
188.	SHGB No. 04758/Harjamukti atas nama Perseroan, seluas 1.730 m2	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	25 Agustus 2045	-
189.	SHM No. 1465/Harjamukti atas nama Nadiah, seluas 210 m2 ("SHM No.1465/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	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 (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 134/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021 ("**Cover Note Notaris Cibubur**"), saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur.
190.	SHM No. 1468/Harjamukti atas nama Abdul Kamal, seluas 316 m2 ("SHM No.1468/Harjamukti")	Provinsi: Jawa Barat Kota: Depok Kecamatan: Cimanggis Kelurahan: Harjamukti	-	Abdul Kamal sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 April 2021, dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur.

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
191.	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	-	(i) Sri Anur Sudharto, (ii) Fajar Nurcahyo, (iii) Budi Tulodo. (iv) Indri Sukowati, (v) Deddy Waskito, dan (vi) Benny Hutomo, seluruhnya bertindak sebagai ahli waris Drs. Sudharto Adinegoro, sebagai penjual dan Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 8, tertanggal 18 Desember 2020 dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Kabupaten Bogor. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur.
192.	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	-	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 Cover Note Notaris Cibubur, saat ini sedang dalam proses penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan. Berdasarkan Cover Note Notaris Cibubur, proses ini akan diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal Cover Note Notaris Cibubur.

Perseroan sedang dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli dan/atau balik nama menjadi atas nama Perseroan (sebagaimana relevan) atas tanah-tanah yang telah dikuasai namun belum terdaftar atas nama Perseroan, yang akan dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan *cash flow* Perseroan dan kesiapan proyek. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan.

Aset Perusahaan Anak

No	Nomor Sertifikat, Nama Pemilik Terdaftar dan Luas Tanah	Lokasi	Tanggal Berakhir	Keterangan
1.	SHGB No. 57 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	31 Maret 2026	
2.	SHGB No. 59 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	21 November 2025	
3.	SHGB No. 63 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	15 Februari 2028	
4.	SHGB No. 64 atas nama Perusahaan Anak.	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogor	15 Februari 2028	
5.	SHGB No. 92 atas nama Anak Perusahaan	Provinsi: Jawa Barat Kota: Bogor Kecamatan: Bogor Tengah Kelurahan: Cibogo	9 Februari 2045	

12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL

Sejalan dengan visi memberikan nilai terbaik, Perseroan senantiasa berusaha untuk tetap peduli pada masyarakat dan lingkungan dengan melakukan berbagai kegiatan sosial sebagai bentuk Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility). Tanggung jawab tersebut merupakan kontribusi dari perusahaan, diantaranya berupa meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menjaga lingkungan dan membangun fasilititas umum.

Dalam bentuk berbagai kegiatan, Perseroan senantiasa melibatkan masyarakat sekitar Kawasan Proyek LRT City dan Adhi City di Jabodetabek dan Grandhika Hotel di Jakarta, Medan dan Semarang, sehingga kontribusi positif yang diberikan Perseroan benar-benar sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat. Dan kegiatan yang telah dilaksanakan di Tahun 2020 antara lain sebagai berikut :

No	Kegiatan	Tujuan
1	Bantuan sumbangan Korban Banjir	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
2	Pemberian bantuan sembako	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
3	Pemberian Hewan Qurban	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
4	Santunan Anak Yatim dan Dhuafa	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
5	Bantuan Penangan pencegahan Covid-19, berupa APD, Hand Sanitizer dan Masker	Warga dan RS sekitar proyek (Jabodetabek)
6	Pemberian Paket makan	Warga sekitar proyek (Jabodetabek), Ojek Online, pedagang kaki lima dan Tim Nakes RS Sekitar
7	Bantuan peningkatan kesehatan jasmani masyarakat	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
8	Bantuan Bingkisan Sunatan Masal Babakan Madang 2020	Warga sekitar proyek Sentul

9	Pemberian Urin Protector	Masjid Agung Walisongo
10	GranDhika Berbagi 1.000 Ta'jil	Panti asuhan dan warga sekitar area Hotel
11	Perbaikan Mushola / Masjid	Disekitar proyek (Jabodetabek)
12	Program kerja bakti	Disekitar proyek (Jabodetabek)
13	Santunan Yatim 850 paket alat sekolah	Disekitar Proyek (Jabodetabek)

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

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan, Dewan Komisaris Perseroan, Direksi Perseroan, Perusahaan Anak, Dewan Komisaris Perusahaan Anak dan Direksi Perusahaan Anak serta didukung surat pernyataan yang telah diberikan oleh masing-masing Perseroan, Dewan Komisaris Perseroan, Direksi Perseroan, Perusahaan Anak, Dewan Komisaris Perusahaan Anak dan Direksi Perusahaan Anak, bahwa sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini Perseroan tidak sedang menghadapi somasi atau klaim, tidak terlibat baik dalam suatu sengketa atau perkara perdata, pidana, tata usaha negara, perburuhan/ketenagakerjaan, perpajakan maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia ataupun di luar pengadilan, yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan, kecuali untuk perkara sebagai berikut:

1. Berdasarkan Putusan Nomor 324/Pdt.Sus-PHI/2020/PN Mdn, Perseroan saat ini sedang terlibat dalam Perkara dalam Pengadilan Hubungan Industrial, antara Irma Katriana (Penggugat) melawan Perseroan (Tergugat I) dan ADHI (Tergugat II), yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap;

2. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 206/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 206/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, tanggal 30 April 2021, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Monica Rumapea, dkk (3 orang) sebagai Para Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

3. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 205/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 205/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Supriadi, dkk sebagai Para Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

4. Berdasarkan Relaas Panggilan kepada Perseroan sebagai Tergugat No. 272/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn untuk perkara hubungan industrial No. 272/Pdt.Sus-PHI/2021/PN Mdn, dimana Perseroan saat ini digugat oleh Rizaldi Afis sebagai Penggugat, yang sampai dengan tanggal Prospektus ini, belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, seluruh perkara-perkara di atas tidak memiliki dampak secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan Penawaran Umum ini.

14. ASURANSI

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah mengasuransikan sebagian besar aset yang disewa maupun persediaan serta uang tunai yang dimiliki dengan jumlah yang memadai terhadap risiko-risiko yang mungkin dihadapi. Nilai pertanggungan asuransi memiliki nilai yang cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin ditanggung.

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
1	*Contractors All Risk Insurance*, No. 1220901210700024, tanggal 21 Juli 2021	1 Juli 2021 – 31 Desember 2021 dengan periode pemeliharaan 365	Proyek konstruksi Gedung "Cisauk Point" yang terletak di Jl. Lapan, Komplek Stasiun Cisauk – Tangerang.	I. Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu: a. Rp33.457.135.495,45 untuk Pekerjaan Arsitektur; dan b. Rp36.244.453.844,17 untuk	Perseroan sebagai pemilik dan/atau APG sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok	Rp36.235.274,07	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
		(tiga ratus enam puluh lima) hari		Pekerjaan MEP. II. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga: a. Bagian I (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan (2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi. b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga) (1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian; (2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000	dan/atau konsultan dan/atau kerja *principal* lainnya		

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				per satu kejadian; dan (3) Nihil untuk cedera badan.			
2.	*Property All Risk Insurance* No. 1010012821000271, tanggal 27 Mei 2021	Periode Pertanggungan: 1 April 2021 – 1 April 2022	Eastern Green Bekasi Tower 1	Nilai Pertanggungan: Rp200.532.700.000 Pengurangan (*Deductibles*) (a) Kebakaran, Petir, Ledakan, Dampak Pesawat Terbang, Asap dan Dampak Kendaraan: Nihil; (b) Kerusuhan, Pemogokan, Kerusakan Berbahaya dan Keributan Sipil: 5% dari Klaim; (c) Gempa Bumi, Letusan Gunung Berapi dan Tsunami: 2,5% dari Total Uang Pertanggungan; (d) Topan, Badai, Banjir dan Kerusakan Air, Tanah Longsor, Longsoran dan Penurunan: 10% dari klaim; dan (e) Lainnya: Rp1.000.000	Perseroan dan/atau afiliasinya dan/atau perusahaan yang saling terkait untuk hak dan kepentingannya masing-masing	Rp52.067.829,10	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia
3.	*Contractors All Risk Insurance*, No. 62080119000001 , tanggal 4 Agustus 2021	Periode Pertanggungan: 15 Januari 2019 – 31 Desember 2021 Periode Pemeliharaan: 30 Juni 2021 – 30 Juni 2022 (365 hari)	Kawasan Gateway Park, Pekerjaan Arsitektur *Apartment* Lot I, Jatibening Baru, Kota Bekasi	Total Nilai Kontrak: Rp36.424.800.000 Tanggung Jawab Pihak Ketiga: Rp500.000.000	Perseroan dan/atau UJP sebagai tertanggung dan/atau APG sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor	Rp.14.694.537,05	PT Asuransi Ramayana Tbk

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
4.	*Contractors All Risk Insurance*, No. 0508011800005 , tanggal 31 Juni 2021	1 September 2017 – 31 Desember 2021	Konstruksi Bangunan "Tower 1 Apartemen Royal Sentul Park *of* LRT City" yang terletak di Jalan Raya Babakan Madang No. 78, Kadumangu, Babakan Madang	Pekerjaan kontrak Tower 1 Apartemen Royal Sentul Park *of* LRT City: Rp424.752.748.876	Perseroan QQ ADHI sebagai prinsipal dan/atau kontraktor dan/atau konsultan dan/atau pemasok untuk hak dan kepentingan masing-masing	Rp35.524.776,38	PT Asuransi Aspan
5.	*Contractors All Risk Insurance*, No. 22.E02.19.00018, tanggal 31 Januari 2020	2 September 2019 – 28 Juni 2021 dengan tambahan periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari	Konstruksi Bangunan "Green Avenue" yang terletak di Jl. Joyo Martono (Exit Tol) – Bekasi Timur	<u>Bagian I (sesuai nilai kontrak)</u> Pekerjaan kontrak proyek Green Avenue: Rp85.909.498.614, yang terdiri dari: a. Rp8.721.563.789 untuk Pekerjaan Awal b. Rp7.950.001.121 untuk Pondasi c. Rp69.237.933.704 untuk Pekerjaan Struktural <u>Bagian II</u> 10% dari total nilai kontrak gabungan batas tunggal salah satu untuk cedera tubuh dan kerusakan properti pihak ketiga setiap satu kecelakaan dan secara agregat untuk seluruh periode asuransi. <u>Pengurangan</u> a. Bagian I (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana	Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai Kontraktor utama dan/atau Sub-kontraktor dan/atau Pemasok dan/atau Konsultan dan/atau setiap pokok pekerjaan untuk hak dan kepentingannya masing-masing.	Rp44.581.075,03	PT Asuransi Binagraya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan (2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi. b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga) (1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian; (2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan (3) Nihil untuk cedera badan.			
6.	*Contractors All Risk Insurance*, No. 1220901210500022, tanggal 18 May 2021	2 Desember 2019 – 30 September 2022, ditambah periode pemelih	Konstruksi Bangunan "Apartemen Urban Signature Ciracas" yang terletak di Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas, Jakarta Timur	I. Bagian I (per nilai kontrak) Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu Rp155.336.885.879 dengan rincian sebagai berikut: (1) Rp80.488.087.741 untuk pekerjaan arsitektur; dan	Perseroan sebagai pemilik dan/atau APG sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau	Rp80.587.175,33	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
		araan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari		(2) Rp74.848.798.138 untuk mekanikal, elektrikal dan pipa ledeng II. Bagian II (Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga: a. (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan (2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi. b. (Tanggung Jawab Pihak Ketiga) (1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian;	konsultan dan/atau kerja *principal* lainnya		

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				(2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan (3) Nihil untuk cedera badan.			
7.	*Contractors All Risk Insurance, No.* 22.E02.19.00017, tanggal 31 Januari 2020	5 Desember 2019-5 Juni 2022 (ditambah periode pemeliharaan 365 hari)	Konstruksi Bangunan "Proyek The Premier MTH" yang terletak di Jalan M.T.Haryono, Kav. 25-26, Tebet, Jakarta Selatan.	I. Untuk Kerusakan Material, per nilai kontrak, yaitu Rp.69.535.867.890 II. Untuk Tanggung Jawab Pihak Ketiga: a. Bagian I (Kerusakan Material) (1) Bencana alam, Kebakaran, Banjir, RSCCMD dan Gempa Bumi, 10% dari Klaim, minimum Rp20.000.000 dari satu bencana sehubungan dengan Petir, Badai, Banjir, Kerusakan Air, Penurunan Tanah, Longsor, Genangan, Keruntuhan, Letusan Gunung Berapi, Tsunami, Gempa Bumi dan Cacat Desain; dan (2) Lainnya, 10% dari Klaim, minimum Rp10.000.000 dari satu bencana per lokasi. b. Bagian II (Tanggung Jawab Pihak Ketiga)	Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja *principal* lainnya	Rp36.091.347,50	PT Asuransi Binagriya Upakara

No	Jenis Asuransi	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
				(1) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena VRWS: 10% dari Klaim, minimum Rp15.000.000 per satu kejadian; (2) Kerusakan Properti Pihak Ketiga karena hal lainnya Rp10.000.000 per satu kejadian; dan (3) Nihil untuk cedera badan.			

15. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Pada awal pendirian sampai saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama yang dijalankan Perseroan meliputi dalam bidang antara lain Perhotelan dan *Real Estate*.

Kegiatan Usaha utama:

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

2) Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan

3) Berusaha di bidang Apartemen Hotel (55194)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (*apartel/kondotel*).

4) Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.

5) Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

Kegiatan Usaha Penunjang:

Selain kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a Anggaran Dasar, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk *Estate Management, Building Management, Learning Centre, Property Consultant, Pengelolaan Komersial Area, Reservation Platform, Tenant Relation* dan *Venue Rental for Sport and Event Activities*
Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum dalam KBLI 2020 dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a. Kejadian Penting Yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan

Pengambilalihan Perusahaan Anak

Pada tanggal 25 Oktober 2019, Perseroan telah mengambil alih 109.171 (seratus sembilan ribu seratus tujuh puluh satu) saham dari Perusahaan Anak. Hal ini dibuktikan dengan : (i) Akta Jual Beli Saham No. 116, tanggal 25 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Rosida 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 bungan acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

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

Saat ini suku bungan acuan ada di 3,75% dan LTV untuk properti ada di 5% yang secara langsung mempengaruhi pasar properti. Seiring adanya program pemuliahan ekonomi nasional (PEN) di 2021 sejumlah 373,4 Triliun, diharapkan dalam waktu dekat, pemerintah akan semakin mendukung sektor infrastuktur dan real estate dengan adanya kemudahan dalam proses bisnis maupun adanya subisdi, pengurangan pajak maupun restrukturisasi kredit yang dapat memberikan sentimen positif pada sektor properti terutama Adhi Commuter Properti.

Perseroan tunduk pada kewajiban perizinan yang berlaku di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada perizinan sehubungan dengan lingkungan hidup. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan jika dalam pengawasan ditemukan pelanggaran terhadap izin persetujuan lingkungan dan peraturan perundang-undangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Hidup dapat dikenakan sanksi administratif berupa: (i) teguran tertulis, (ii) paksaan pemerintah, (iii) denda administratif, (iv) pembekuan perizinan berusaha dan/atau (v) pencabutan perizinan berusaha. Sebagaimana telah kami uraikan pada bagian perizinan pada halaman 43-51, Perseroan telah memenuhi ketentuan sehubungan dengan izin lingkungan sebagaimana untuk Proyek-Proyek yang kami sebutkan pada bagian: 4. Perizinan Yang Dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen akan melakukan pengurusan perizinan-perizinan lingkungan yang diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk namun tidak terbatas pada perizinan di bidang lingkungan hidup. Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, belum ada biaya yang telah dikeluarkan Perseroan atas tanggung jawab pengelolaan lingkungan hidup.

c. Kecenderungan Usaha

Pada tanggal laporan keuangan terakhir hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi kondisi keuangan masa datang.

d. Perubahan kegiatan usaha termasuk, perubahan nama dan pengendali

Berdasarkan Akta No. 92/2021 (sebagaimana didefinisikan di atas), Perseroan melakukan perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka menjadi perusahaan terbuka, termasuk mengubah kegiatan usaha Perseroan. Selain bertujuan untuk memenuhi ketentuan Peraturan IX.J.1. dan peraturan lain yang berlaku di bidang pasar modal, Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya dengan ketentuan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Lebih lanjut, berdasarkan Akta No. 92/2021, Perseroan telah melakukan perubahan nama dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk.

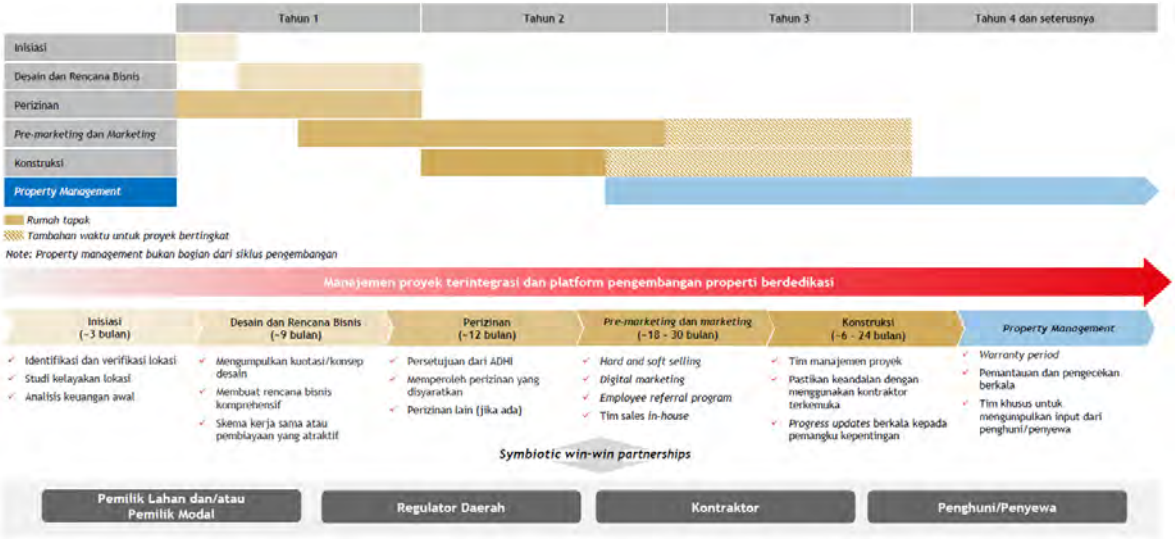
e. Bisnis Perseroan

1) **Pembangunan Properti**

Lini bisnis di PT Adhi Commuter Properti Tbk dibagi menjadi dua, yakni bisnis properti dan bisnis *recurring income.* Untuk lini bisnis properti, PT Adhi Commuter Properti Tbk mengembangkan residensial, perkantoran (jual) dan bisnis properti lainnya dengan *brand* LRT CITY, ADHI CITY dan Member of LRT City. Sedangkan untuk bisnis *recurring income,* PT Adhi Commuter Properti Tbk mengembangkan hotel dengan sebutan Grandhika Hotel, perkantoran (sewa), komersial area, dan bisnis sewa lainnya. Secara umum, tahapan tahapan dalam dua lini bisnis ini serupa dan dapat saling beririsan. Proses bisnis properti di Adhi Commuter Properti sesuai dengan bisnis properti pada umumnya yang terdiri dari tiga tahapan utama yaitu sebelum konstruksi, masa konstruksi dan setelah konstruksi. Secara garis besar, Masa sebelum konstruksi berisi kegiatan inisiasi, desain dan rencana bisnis, perizinan serta *pre-marketing* dan *marketing*. Perseroan melakukan studi kelayakan lahan baik dari nilai lahan, aturan yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang maupun Rencana Tata Ruang Wilayah serta proyeksi finansialnya sehingga bisa mengetahui kelayakan berdasarkan kriteria investasi yang telah ditentukan secara global maupun internal Perseroan. Kajian lahan ini juga berdasarkan desain perencanaan yang menarik namun juga efektif dan efisien. Perseroan sebagai BUMN juga melakukan proses perizinan yang 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 saaat 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 s*erviced apartment* / *coworking space* / sejenisnya.

Perseroan menggunakan metode pengembangan yang efisien dengan periode *launch-to-transfer* sekitar 18-24 bulan untuk rumah tapak, dan 36 bulan untuk proyek bertingkat. Proses yang sangat terstruktur ini mendukung siklus pendapatan (*cash conversion cycle*) yang efisien untuk memastikan kesehatan keuangan Perseroan. Untuk pengadaan tanah, Perseroan menggunakan skema kerja sama operasi (KSO) dengan pemilik tanah, di mana pemilik tanah akan menyediakan tanah, sedangkan Perseroan menyediakan modal untuk mengembangkan tanah tersebut. Selain skema KSO, Perseroan juga dapat mengakuisisi langsung lahan/tanah dan mengembangkannya sendiri.

Proses bisnis Perseroan dapat dilihat pada bagan berikut:



Dalam menjalankan pembangunan properti, Perseroan telah memiliki pengalaman selama 3 tahun dengan didukung oleh tim dan manajemen yang dapat menunjang dengan baik kegiatan usaha Perseroan. Sampai saat ini Perseroan telah membangun 11 projek dengan total luas lahan 144 Ha dan total penjualan sebanyak 17.896 unit. Perseroan memilik 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. Selain itu perseroan juga memiliki *reccuring income* dari perhotelan. Berikut merupakan marketing sales perseoran berdasarkan daerah

Dalam Juta Rupiah

No.	Area Pemasaran	2018	2019	Juni 2020	2020	Juni 2021
1	Jakarta	255.169	648.113	40.507	114.651	74.078

No.	Area Pemasaran	2018	2019	Juni 2020	2020	Juni 2021
2	Bekasi	388.758	221.431	37.712	113.362	125.315
3	Bogor	155.915	61.613	13.183	197.387	139.573
4	Tangerang	-	178.529	20.548	64.478	62.119
5	Perhotelan	166.806	120.020	31.849	64.062	31.720
Total		916.649	1.230.707	143.259	606.169	432.805

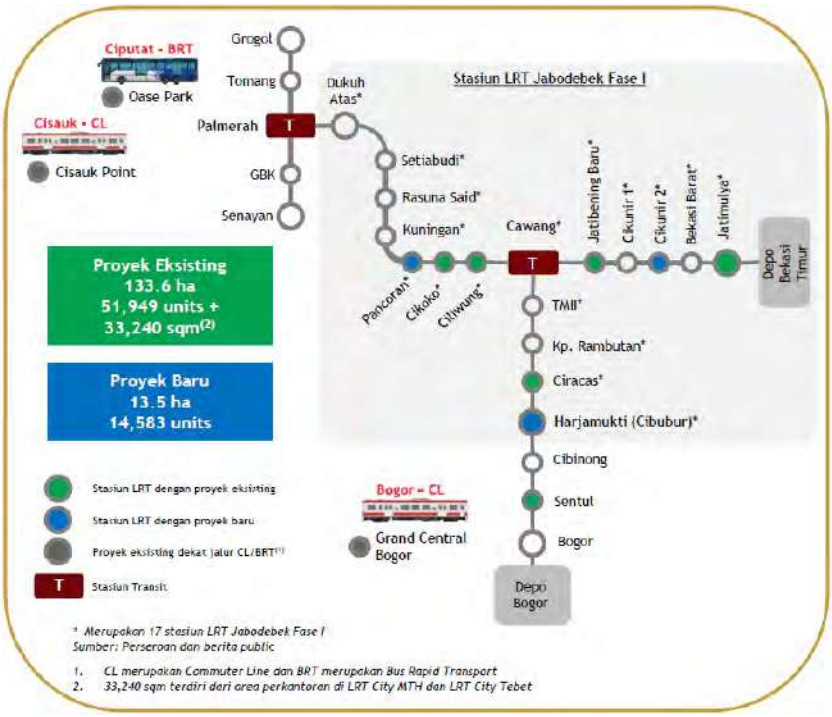
Perseroan juga memiliki proyek *township development* yakni Adhi City Sentul yang terletak di Sentul, pengelolaan dan pembangunan yang dilakukan secara bertahap pada Adhi City Sentul akan menawarkan sejumlah apartmen, rumah tapak dan *commercial area* yang kedepannya dapat berpeluang sebagai kawasan kota satelit di masa depan.

Untuk menawarkan kemudahan bagi konsumen untuk membeli properti yang dikelola oleh Perseroan, kerjasama dilakukan dengan perusahaan perbankan yang ada di Indonesia, seperti BTN, Mandiri, CIMB Niaga, BNI, BRI dan Hana Bank. Disamping itu Perseroan juga menawarkan proses pembelian cicilan langsung kepada pengelola property yakni Perseroan untuk mempermudah konsumennya. Dalam proses konsumen memilih untuk menggunakan pembiayaaan dari Perseroan, berikut adalah *credit assessment* yang dilakukan oleh Perseroan:

1. Form pengajuan
2. KTP
3. NPWP
4. KK
5. Buku Nikah
6. Slip Gaji
7. Rek Koran
8. SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Bekerja
9. Ijin Praktek (Kalo Profesional)
10. Data perusahaan/ SIUP (bagi Pengusaha/ wiraswasta)

PROYEK PROPERTI PERSEROAN

Sebagai pengembang properti yang mengusung prinsip TOD, proyek-proyek properti Perseroan terletak di simpul-simpul transportasi massal, sebagaimana dapat terlihat pada gambar dan tabel di bawah ini:



No	Proyek	Lokasi	Brand	Stasiun LRT atau Hub Transportasi Terdekat	Jarak dari LRT atau Hub Transportasi (km)	Waktu Perjalanan ke Dukuh Atas (CBD)
	Proyek Eksisting					
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	Bekasi	LRT City	Jatimulya	0	33 Menit
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	Bekasi	LRT City	Jatimulya	0	33 Menit
3	LRT City Jatibening	Bekasi	LRT City	Jatibening Baru	0	21 Menit
4	LRT City Sentul	Bogor	LRT City	Sentul	0	43 Menit
5	LRT City MTH	Jakarta	LRT City	Ciliwung	0	15 Menit
6	LRT City Tebet	Jakarta	LRT City	Cikoko	0	13 Menit
7	LRT City Ciracas	Jakarta	LRT City	Ciracas	0	26 Menit
8	Cisauk Point	Tangerang	*Member of* LRT City	Cisauk – CL(1)	0	48 Menit
9	Grand Central Bogor	Bogor	*Member of* LRT City	Bogor – CL(1)	0	60 Menit
10	Oase Park	Tangerang	*Member of* LRT City	Ciputat – BRT(1)	0	50 Menit
11	Adhi City Sentul	Bogor	Adhi City	Sentul	0	43 Menit

	Proyek Baru (*Launched*)					
12	LRT City Cibubur	Depok	LRT City	Harjamukti	0	29 Menit
13	LRT City Cikunir	Bekasi	LRT City	Cikunir 2	0	27 Menit
14	LRT City RNI Pancoran	Jakarta	LRT City	Pancoran	0	10 Menit

Berikut merupakan tabel kenaikan NJOP dari nilai perolehan serta potensi penambahan KLB di proyek proyek pembangunan perseoran

	Nama Proyek	Lokasi	KLB Eksisting	Potensi peningkatan KLB (*Land Value Capture*) kawasan TOD	Kenaikan NJOP Dari Tahun akuisisi – 2021
	Existing Projects				
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	Bekasi	4.5	+ 1.5	34.5 x
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	Bekasi	5.5	+ 0.5	2.7 x
3	LRT City Jatibening	Bekasi	4.5	+ 1.5	2.5 x
4	LRT City Sentul	Bogor	4	+ 2	3.7 x
5	LRT City MTH	Jakarta	3.5	+ 4.5	1.6 x
6	LRT City Tebet	Jakarta	4	+ 4	2 x
7	LRT City Ciracas	Jakarta	3.5	+ 4.5	2.9 x
8	Cisauk Point	Tangerang	5	+ 1	1 x
9	Grand Central Bogor	Bogor	5	+ 1	1.2 x
10	Oase Park	Tangerang	5.5	+ 0.5	1 x

11	Adhi City Sentul	Bogor	3.5	+ 2,5	1 x
	Launched New Projects				
12	LRT City Cibubur	Depok	6	+ 2	1 x
13	LRT City Cikunir	Bekasi	5	+ 1	1 x
14	LRT City RNI Pancoran	Jakarta	4	+ 4	1 x

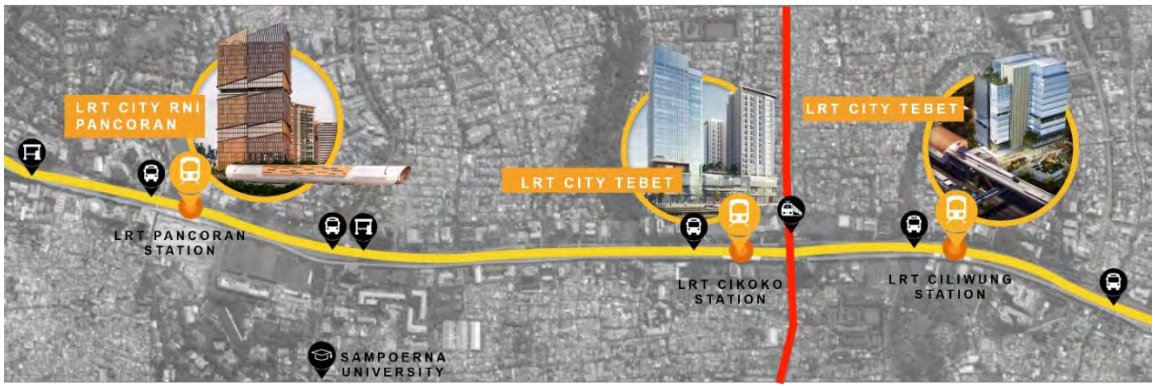
Berikut ini adalah proyek-proyek pembangunan yang telah diselesaikan oleh Perseroan hingga saat ini:

No	Proyek	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual	Pendapatan yang Dibukukan	ROI[1] (%)	IRR[2] (%)	MOIC[3] (x)
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	789,7	60%	60%	16.1%	16.9%	1.1x
2	LRT City Jatibening (Phase 1)	1	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	1.010,2	93%	25%	28.5%	22.0%	1.3x
3	LRT City Sentul (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	1.105,0	45%	31%	28.2%	20.0%	1.3x
4	LRT City MTH (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	421,5	100%	100%	30.4%	17.7%	1.3x

Catatan:
[1]*Return On Investment*
[2]*Internal Rate of Return*
[3]*Multiple of Invested Capital*

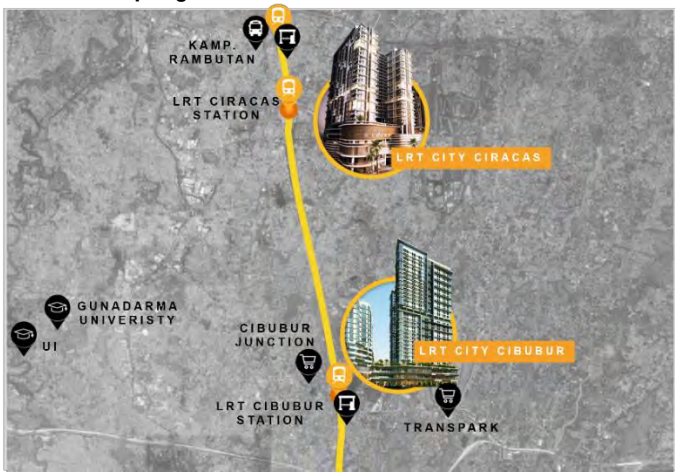
Berikut merupakan lokasi proyek – proyek pembangunan yang sedang ditangani Perseroan hingga saat ini :

Koridor Cawang – Gatot Soebroto



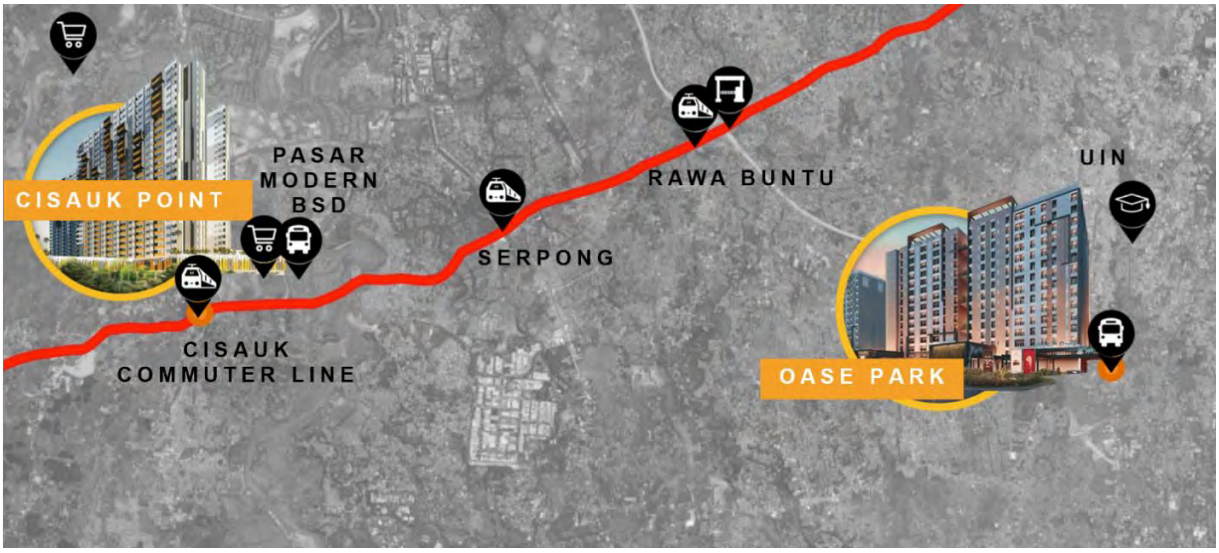
Koridor Halim – Bekasi Timur

Koridor Kampung Rambutan – Cibubur



Kawasan Sentul – Bogor

Kawasan Tangerang



Berikut ini adalah proyek-proyek pembangunan yang sedang ditangani oleh Perseroan hingga saat ini:

No	Nama Proyek Aktif	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit / Luas	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual
1	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 1)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,7	736	365,1	44%
2	Adhi City Sentul (Phase 1)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	54	9.709	389,1	55%
3	Cisauk Point (Phase 1 & 2)	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4	2.641	384,7	71%
4	LRT City Ciracas	5	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	1	1.630	1.326,1	57%
5	LRT City Tebet	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,3	390	292	88%
6	Grand Central Bogor	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,6	839	505,9	17%
7	Oase Park	4	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,5	527	371,5	7%
8	Adhi City Sentul (Phase 2)	10	PT Adhi Commuter Properti	100%	38,9	6.312	14.584,9	-
9	LRT City Cibubur	10	PT Adhi Commuter Properti	100%	4,5	7.048	4.941,9	-
10	LRT City Cikunir	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	4	4.416	4.729,9	-
11	LRT City Sentul (Phase 2 – 10)	9	PT Adhi Commuter Properti	100%	12,2	8.200	10.420,4	-
12	LRT City Jatibening (Phase 2 – 6)	5	KSO (PT Adhi Commuter Properti – Urban Jakarta Propertindo)	60%	5	4,679	1.415,1	-
13	LRT City MTH (Phase 2)	2	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,9	738	835,2	-
14	LRT City Bekasi – Green Avenue (Phase 2-4)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	2	3.213	2.053,9	-

No	Nama Proyek Aktif	Jumlah Tower	Pemilik Proyek	% Kepemilikan Perseroan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit / Luas	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)	% Terjual
15	LRT City Ciracas (Phase 2 – 5)	4	PT Adhi Commuter Properti	100%	5,2	2.038	1.250,7	-
16	Oase Park (Phase 2 – 4)	3	PT Adhi Commuter Properti	100%	3,8	2.177	1.059,6	-
17	Cisauk Point (Phase 3 – 7)	5	PT Adhi Commuter Properti	100%	1,3	1.876	710,6	-
18	LRT City Tebet Office Suit (Phase 2)	1	PT Adhi Commuter Properti	100%	0,4	19,181 m^2	591,3	-
19	LRT City RNI Pancoran (Phase 1 – 7)	7	PT Adhi Commuter Properti	100%	5	3.119	9.585,1	-

Berikut ini adalah landbank dan proyek yang belum diluncurkan yang dimiliki Perseroan hingga saat ini:

No	Nama Landbank	Lokasi	Pemilik Proyek	Produk	% Kepemilikan	Luas Tanah (Ha)	Total Unit	Total Nilai Proyek (Miliar Rupiah)
1	Sentul KM 29	Kab. Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Rumah Tapak	100%	0,3	580	468,2
2	Rivia	Kab. Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Apartemen	100%	4,5	1.489	942,9
3	Cikunir 1	Kota Bekasi	PT Adhi Commuter Properti	Apartemen	100%	0,3	730	193,4
4	Anggana	Bogor	PT Adhi Commuter Properti	Rumah Tapak	45%	12	800	805,4

Adapun data penjualan dari Perseroan selama periode 2018, 2019, 2020 dan 2021 Juni adalah sebagai berikut:

(Dalam Jutaan Rupiah)

No.	Area Pemasaran	2018	2019	Juni 2020	2020	Juni 2021
1	Jakarta	255.169	648.113	40.507	114.651	74.078
2	Bekasi	388.758	221.431	37.712	113.362	125.315
3	Bogor	155.915	61.613	13.183	197.387	139.573
4	Tangerang	-	178.529	20.548	64.478	62.119
5	Perhotelan	166.806	120.020	31.849	64.062	31.720
Total		**916.649**	**1.230.707**	**143.259**	**606.169**	**432.805**

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

1. **Kawasan DKI Jakarta**

LRT City Ciracas (*Tower 1 – 5 Apartment* dan Mall)

Informasi LRT City Ciracas		
Lokasi	:	Jl. Pengantin Ali No.88, Ciracas Jakarta timur
Luas Tanah	:	6,2 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan area komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2018
Target Tahun Penyelesaian	:	2022

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	92%	3.668	153.575 m^2	Rp. 21.423.000,00
Commercial	8%	13.645 m^2	13.645 m^2	Rp. 32.473.000,00
Total			167.219 m^2	

LRT City Tebet (*Tower Apartment* dan *Office*)

Informasi LRT City Tebet		
Lokasi	:	Jl. MT Haryono Kav. 26, Tebet, Jakarta Selatan
Luas Tanah	:	0,7 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2023

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	42%	365	10.106 m^2	Rp. 28.705.600,00
Office	49%	11.881 m^2	11.881 m^2	Rp. 34.952.000,00
Commercial	9%	2.317 m^2	2.317 m^2	Rp. 39.505.000,00
Total			24.304 m^2	

LRT City MTH (*Tower Apartement*, dan *Office, dan* komersial)

Informasi LRT City MTH

Lokasi	:	Jl. MT Haryono 27, Cawang, Jakarta Timur
Luas Tanah	:	1,3 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2017
Target Tahun Penyelesaian	:	2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	56%	738	19.803 m^2	Rp 37.627.000,00
Office	35%	12.546 m^2	12.546 m^2	Rp 37.000.008,00
Commercial	9%	3.010 m^2	3.010 m^2	Recurring, *space rent: (Rp 253.500/m2)*
			35.359 m^2	

<u>Kawasan Bekasi</u>

LRT City Bekasi – Eastern Green (*Tower Apartment* dan Mall)

Informasi LRT City Bekasi		
Lokasi	:	Jl. HM Joyomartono Exit Tol Bekasi Timur Km 16. Bekasi Timur
Luas Tanah	:	1,4 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2016
Target Tahun Penyelesaian	:	2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment				
	71%	936	29.850 m^2	Rp. 18.502.900,00
Mall				
	29%	12.366 m^2	12.366 m^2	Rp. 18.053.000,00
Total			42.217 m^2	

LRT City Bekasi – Green Avenue (*Tower Apartment* dan Mall)

Informasi LRT City Bekasi		
Lokasi	:	Jl. HM Joyomartono Exit Tol Bekasi Timur Km 16. Bekasi Timur
Luas Tanah	:	2 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2023

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment				
	89%	2.944	88.077 m^2	Rp. 19.321.840,00
Mall				
	11%	10.884 m^2	10.884 m^2	Rp. 32.924.140,00
Total			98.962 m^2	

LRT City Jati Bening (*Tower Apartment*)

Informasi LRT City Jati Bening		
Lokasi	:	Jalan Raya Kapin, Pondok Gede, Jatibening Baru, Bekasi
Luas Tanah	:	6 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2017
Target Tahun Penyelesaian	:	2020

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	87%	5.570	146.150 m^2	Rp. 24.228.000,00
Office	13%	22.036 m^2	22.036 m^2	Rp. 24.725.490,00
Total			168.186 m^2	

LRT City Cikunir (*Tower Apartment* dan Mall)

Informasi LRT City Cikunir		
Lokasi	:	Jl. Puncak Cikunir, Bekasi Barat
Luas Tanah	:	4,4 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2022
Target Tahun Penyelesaian	:	2025

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	92%	44.16	141.340 m^2	Rp. 18.405.000,00
Komersial	8%	12.500 m^2	12.500 m^2	Rp. 27.810.000,00
Total				

2. <u>Kawasan Tangerang</u>

Cisauk Point (*Tower 1 – 6 Apartment*)

Informasi Cisauk Point

Lokasi	:	Stasiun Cisauk Jl. Raya Serpong-Lapan, Cisauk Kab. Tangerang
Luas Tanah	:	1,7 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2019
Target Tahun Penyelesaian	:	2021

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	92%	2.940	82.534 m^2	Rp. 15.005.032,00
Komersial	8%	7.123 m^2	7.123 m^2	Recurring, Space Rent : (Rp. 329.626/m2)
Total			89.657 m^2	

Oase Park (*Tower 1 – 4 Apartment*)

Informasi Oase Park

Lokasi	:	Jl. R.E. Martadinata No. 15 Ciputat, Kota Tangerang
Luas Tanah	:	5,3 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2021
Target Tahun Penyelesaian	:	2025

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan		Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment	96%	2.704	102.646 m^2	Rp. 14.920.000,00
Komersial	4%	4.125 m^2	4.125 m^2	Rp. 35.285.500,00
Total			106.771 m^2	

3. <u>Kawasan Depok</u>

LRT City Cibubur (*Tower 1 – 10 Apartment*)

Informasi LRT City Cibubur

Lokasi	:	Jl. Alternatif Cibubur No.9A, Kec. Cimanggis, Kota Depok
Luas Tanah	:	5,6 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2021
Target Tahun Penyelesaian	:	2024

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment			
92%	7.048	189.079 m^2	Rp. 20.949.000,00
Komersial			
8%	16.889 m^2	16.889 m^2	Rp. 38.549.000,00
Total		205.968 m^2	

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 dna Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2024

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment			
87%	833	25.498 m^2	Rp. 19.841.000,00
Komersial			
13%	3.859 m^2	3.859 m^2	Rp. 26.223.000,00
Total		29.357 m^2	

LRT City Sentul (*Tower 2 – 12 Apartment*)

Informasi LRT City Sentul

Lokasi	:	Exit Tol Sirkuit Sentul Km. 33 Jl. Sentul Raya, Babakan Madang, Kab. Bogor
Luas Tanah	:	14,8 Ha
Terdiri Dari	:	Apartemen dan Area Komersial
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2016
Target Tahun Penyelesaian	:	2020 untuk tower 1

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Apartment			
89%	9.836	312.652 m^2	Rp. 17.157.677,00
Komersial			
11%	36.803 m^2	36.803 m^2	Rp. 31.261.370,00
Total		349.455 m^2	

ADHI City Sentul (Landed House dan Tower Apartment)

Informasi ADHI City Sentul

Lokasi	:	Exit Toll Sirkuit Sentul Km 33, Jalan Anggrek, Kab. Bogor
Luas Tanah	:	47,8 Ha
Terdiri Dari	:	Mixed Used (Ritail, Apartment and Commercial area)
Tahun Dimulainya Pembangunan	:	2020
Target Tahun Penyelesaian	:	2021 (Tahap awal)

Perkiraan Pendapatan dari Pembangunan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m^2)	Harga Jual/m^2
Landed House			
41%	1.395	217.108 m^2	Rp. 18.089.887,00
Apartment			
51%	13.857	273.572 m^2	Rp. 23.515.000,00
Komersial			
8%	45.364 m^2	45.364 m^2	
Total		536.004 m^2	

2) **Bisnis Perhotelan**

Perseroan melakukan diversifikasi kegiatan usahanya dengan bisnis Perhotelan sebagai *revenue driver* untuk pendapatan berulang yang dimilikinya. Hotel Grandhika yang sebelumnya dimiliki oleh Adhi Grup telah menjalankan kegiatan usaha perhotelan bintang empat dengan lokasi yang strategis di pusat kota selama 6 tahun dengan merek Hotel Grandhika, sampai saat ini Perseroan memiliki 3 hotel yang terletak di Jakarta, Semarang dan Medan.

Sampai diterbitkannya prospektus ini, berikut merupakan informasi lebih lanjut terkait dengan masing-masing hotel yang dimiliki oleh Perseroan

1. Hotel Grandhika Setiabudi (Medan)

Hotel Grandhika Setiabudi adalah hotel dengan kualitas bintang 4 yang didirikan sejak tahun 2016 di Medan, dengan luas lokasi (land 3.069 m^2 / building 9.561 m^2), 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 m² + Balcony (6 m²)	3 kamar
2	Executive Deluxe	31,5 m²	11 kamar
3	Deluxe Balcony	21 m² + balcony (6 m²)	7 kamar
4	Superior	21 m²	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^2 / building 18.688 m^2) lokasi m^2 , 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^2 (land 2.210 m^2 / building 11.875 m^2), memiliki 9 lantai, 2 basement dan memiliki 135 kamar. Sedangkan fasilitas-fasilitas yang diberikan kepada pengunjung adalah sebagai berikut:

- Kapolagha Restaurant
- 82 Lounge
- Meeting Room
- Swimming Pool
- Spa & Wellness

Berikut adalah informasi mengenai jenis kamar yang ditawarkan oleh Hotel Grandhika Pemuda kepada konsumennya:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	GranDhika Suite	52 sqm	4 kamar
2	GranDhika Premiere	34 sqm	4 kamar
3	Executive Deluxe	46 sqm	6 kamar
4	Deluxe	26 sqm	121 kamar

3) Bisnis Penunjang Lainnya

Selain bisnis pembangunan properti dan perhotelan, Perseroan juga mempunyai bisnis pendukung seperti Elarte Café, dimana Perseroan memaksimalkan aset-aset yang dimilikinya untuk memperluas bisnis yang dijalankan. Sampai saat ini Perseroan memiliki 5 lokasi café di Tebet, Bekasi, Sentul, Jatibening dan Ciracas. Perseroan juga memiliki restauran seperti Origami, Kalandara, dan padi emas serta lounge yang bernama sixty five.

f. Mitigasi Risiko

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengungkapkan risiko-risiko yang mempengaruhi usaha Perseroan, namun Perseroan juga memiliki strategi yang komprehensif dalam menghadapi risiko tersebut. Berikut merupakan mitigasi yang telah dilkukan oleh Perseroan:

No.	Risiko Usaha	Mitigasi
1	Risiko Fluktuasi Pasar	Perseroan memastikan bahwa produk yang ditawarkan sesuai dengan kondisi kebutuhan pasar baik *end user* maupun investor dan melakukan pembangunan konstruksi setelah ada penjualan sudah memadai. Perseroan juga melakukan penjualan yang interaktif melalui strategi pemasaran hard selling & soft selling. Selain itu, Perseroan juga melakukan Kerjasama dengan Bank Himbara untuk mempermudah pembayaran sehingga konsumen tertarik dengan produk yang ditawarkan. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Pemasaran, Penjualan, dan Pengembangan Bisnis.
2	Risiko Likuiditas	Pengelolaan risiko likuiditas dilakukan antara lain dengan memantau profil jatuh tempo pinjaman dan sumber pendanaan, serta memastikan tersedianya pendanaan dari sejumlah fasilitas kredit yang mengikat. Perseroan mempertahankan kemampuannya untuk melakukan pembiayaan atas pinjaman yang dimiliki dengan cara mencari berbagai sumber fasilitas pembiayaan yang mengikat dari pemberi pinjaman yang handal serta terus memonitor perkiraan posisi kas dan utang bruto yang dimiliki Perseroan dalam

No.	Risiko Usaha	Mitigasi
		jangka pendek berdasarkan perkiraan arus kas. Selain itu, dilakukan proyeksi arus kas jangka panjang untuk membantu Perseroan dalam merencanakan kebutuhan pendanaan dalam jangka panjang. Perseroan memonitor pergerakan perkiraan kebutuhan likuiditas untuk memastikan tersedianya kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional serta untuk senantiasa memelihara kelonggaran atas fasilitas pinjaman yang belum digunakan oleh Perseroan, sehingga Perseroan tidak melampaui batas pinjaman atau melanggar batasan-batasan untuk setiap fasilitas pinjaman yang diperoleh. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Keuangan.
3	Risiko Kredit	Perseroan akan memperhatikan tingkat saldo piutang yang dimilikinya setiap saat, serta untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap properti yang dibeli, maka Perseroan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perseroan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perseroan berpendapat tidak ada resiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.
4	Risiko dalam Pemilihan Mitra	Sebelum memutuskan untuk bekerjasama dengan mitra, Perseroan akan melakukan seleksi dan analisa komprehensif melalui due diligence dan kajian kelayakan investasi terhadap calon mitra yang memiliki ekonomi dan kepentingan bisnis yang sejalan dengan Perseroan. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Legal dan Prosedur Pengembangan Bisnis.
5	Risiko Persaingan Usaha	Dalam menghadapi persaingan yang ketat di industry property & real estate, Perseroan melakukan inovasi untuk meningkatkan penawaran produk property berbasis transportasi masal sebagai bentuk diferensiasi produk Perseroan terhadap para pesaingnya. Perseroan berencana kedepannya untuk memperkuat reccuring income perseroan supaya menangkap peluang dari captive passanger yang menggunakan transportasi masal baik LRT, KRL, BRT maupun MRT. Perseroan juga mempersiapkan pengembangan recurring business komersial & residensial berupa supporting commercial dan serviced apartment di kawasan LRT City yang saat ini tengah dikembangkan, untuk menangkap peluang market dari pengguna LRT ketika nantinya jaringan LRT sudah fully operated. 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.
6	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.
7	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

No.	Risiko Usaha	Mitigasi
		pengawasan ketat terhadap setiap pembangunan dalam pembangunan dan kegiatan operasional lainnya yang didukung oleh tenaga ahli yang berpengalaman pada bidang nya masing-masing agar meminimalisir risiko yang ada. Risiko ini telah dimitigasi oleh Perseroan dengan adanya Prosedur Pengembangan Bisnis dan Prosedur Legal.
8	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.
9	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 Hutama 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 diindikasi banyak perusahaan baik swasta maupun BUMN yang mulai melirik Perseroan sebagai pesaing berat walaupun umurnya masih muda. Properti Perseroan unggul karena terintegrasi dengan Stasiun LRT maupun KRL dimana hunian yang dimiliki konsumen langsung connect dengan stasiun LRT / ada skybridge dari stasiun LRT ke produk – produk Perseroan.

Berdasarkan penilaian ini mengindikasikan bahwa salah satu modal penting yang dimiliki Perseroan yaitu proyek berada di lokasi Transit Oriented Development yang memberikan lokasi properti yang dimiliki oleh Perseroan sangat strategis. Hal ini membuat

lokasi properti yang dikembangkan Perseroan yang sangat dekat dengan sarana transportasi masal terintegrasi yang ada di Jabodetabek. Hal ini akan memudahkan masyarakat yang tinggal di pemukiman milik Perseroan akan sangat mudah untuk mengakses sarana transportasi masal tersebut. Selain itu, segmentasi produk dan desain bangunan yang dirancang oleh Perseroan juga membantu Perseroan dalam memenangkan persaingan terhadap pesaing-pesaingnya. Kualitas produk yang dibuat oleh Perseroan sangat unggul karena memastikan bahwa proyek menerapkan green building dengan standar yang sangat baik, kemudian Perseroan didukung grup yang kuat (BUMN – Adhi Karya), dan lainnya walaupun umur Perseroan masih cukup muda dan membutuhkan banyak pendanaan namun dengan didukung oleh pemberian hak LRT kepada Adhi Karya yang memungkinkan Perseroan menambah landbank pada LRT tahap 2 (Cibubur – Bogor), sinergi BUMN, memiliki ERP (Enterprise Resources Planning) dan peningkatkan 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 memenagkan kompetisi dengan berbagai strategi utama yaitu:

1. **Lokasi strategis** menjadi kekuatan sekaligus keuggulann produk yang dimiliki perseroan. Perseroan memiliki lokasi pengembangan yang terletak pada simpul transportasi seperti Stasiun LRT, KRL, ataupun kedekatan aksesnya dengan pintu toll. Kekuatan ini, berupa lokasi, tidak bisa diduplikasi oleh competitor lainnya. Selain itu, rencana beroperasinya LRT yang diprediksi pada Q3 2022 akan menaikkan emosi pasar terhadap nilai lokasi dari produk pengembangan perseroan. Selain itu produk yang dihasilkan oleh perseroan memiliki nilai tambah yaitu konsep berbasis TOD. Mayoritas lokasi produk Perseroan terintegrasi dengan LRT Jabodebek dimana saat ini secara fisik dan konstruksi selesai pada untuk Segmen Cibubur – Cawang – Bekasi – Dukuh Atas telah selesai pada Q4 2020, kemudian terdapat ujicoba keseluruhan segmen sehingga diprediksikan pada Q3 2022 LRT Jabodebek beroperasi secara komersial sehingga lebih meningkatkan penjualan dari produk Perseroan.

2. **Diversifikasi produk** melalui penataan proporsional aliran pendapatan tidak hanya melalui produk pendapatan pengembangan (development income) akan tetapi juga berasal dari pendapatan berulang (recurring income). Diversifikasi juga masuk dalam jenis produk dimana tidak hanya mengembangkan produk hunian bertingkat / apartemen namun juga pengembangan hunian tapak. Begitu juga pada produk komersial, Perseroan setelah mapan dengan produk hotel (Grandhika) yang dimiliki akan memulai mengelola produk retailnya. Keragaman produk ini sendiri menjadi penguat brand sebagai perusahaan yang memberikan produk hunian terintegrasi tidak hanya dari sisi transportasi akan tetapi pada sisi pelayanan penyeluruh kepada kebutuhan penghuninya. Selain itu Perseroan juga berencana untuk mengembangkan usahanya dalam operator hotel, restoran dan kawasan komersial.
3. **Brand Architecture** melalui pembagian segmentasi produk dengan baik pada dua segmen yang memiliki ukuran pasar cukup besar yaitu residensial dan komersial. Pada segmen residensial produk kami dikenal dengan brand LRT City (Produk simpul transportasi LRT), Adhi City (produk township) dan Member of LRT City (Produk simpul transportasi diluar LRT). Brand LRT City sebagai brand induk sendiri telah dikenal kuat citranya pada pasar sebagai produk hunian yang terintegrasi dengan stasiun LRT dan menjadi pondasi kuat memperkenalkan brand lainnya yang telah direncanakan sebelumnya. Sedangkan untuk segmen komersial brand kami dikenal dengan Grandhika Hotel 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 kerjasamaa dengan beberapa perusahaan lokal (Urban Jakarta Propertindo, Adhi Persada Properti) maupun BUMN non properti (KAI). Kedepannya, Perusahaan sedang membangun kerjasama dengan para mitra internasional yang tertarik menginvestasikan dananya pada lahan lahan strategis kami.Menjadi price leader dalam pengembangan properti TOD khususnya pada jalur LRT. Saat ini, Perseroan dengan 12 produk LRT City mendominasi pengembangan TOD dengan produk yang terletak tepat di sisi stasiun LRT/KRL, hal ini memberikan nilai tambah yang tidak dimiliki oleh kompetitor lainnya. Dengan dominasi produk dan lokasi strategis, tentunya harga Perseroan dapat menjadi acuan baik harga maupun kualitas produk dan lebih leluasa dalam menyikapi pasar.

   Selain kerja sama terkait proses pengembangan, pada tiap proyek property Perseroan juga membentuk ekosistem strategis dengan penyedia infrastruktur IT dan pemain ritel terkemuka di Indonesia untuk memberikan nilai tambah bagi penghuni/penyewa.

5. **Memperluas hubungan dengan perbankan** baik secara KPR maupun KMK: Salah satu komponen penting dalam industri properti adalah kemudahan pinjaman baik untuk keperluan konstruksi, maupun bagi para customer dalam upaya membeli

properti. Dengan bekerjasama dengan perbankan, Perseroan dapat memberikan bundling dan promo yang menarik bagi para customer maupun kemudahan akses dalam memperoleh modal usaha perusahaan.

6. **Digitalisasi perusahaan secara komprehensif** pada setiap tahapan dalam proses bisnis seperti pengadaan lahan, analisa, pengembangan, pengendalian, hingga kepada pengoperasioan kantor serta pengelolaan sumberdaya manusia. Digitalisasi diharapkan dapat mengakselerasi kinerja perusahaan dari sisi waktu, biaya dan juga kualitas. Untuk mengakomodiri strategi ini, Perseroan mengimplementasikan system digitalisasi yanga dikenal dengan Enterprise Resource Planning (ERP). Pengadopsian system ini semakin relevan bagi perusahaan disaaat 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 memperhitungan value yang diperoleh dari konsumennya, faktor-faktor yang diperhitungan dilihat dari segi kualitas dan *market research* yang dilakukan oleh Perseroan terhadap kompetitor di industrinya. Perseroan percaya dengan penetapan harga yang baik juga akan menentukan apresiasi harga yang terjadi di masa mendatang dimana hal tersebut akan sangat menguntungkan konsumen dan investor properti.

8. **Pemasaran** dilakukan dengan baik untuk meningkatkan penjualan Perseroan, dalam menjalankan hal tersebut Perseroan mengusungkan *hard selling* dengan melakukan pemasaran dengan metode pendekatan bersifat rasional, langsung dan frontal untuk mencakup aspek kognitif dari pelanggan, kemudian Perseroan juga melakukan *soft selling* dengan menggunakan metode pendekatan emosional untuk mencakup aspek afektif dari pelanggan. Sebagai contoh dalam melakukan *hard selling* Perseroan menggunakan spanduk, billboard yang secara langsung menunjukkan harga, fasilitas da promosi yang diberikan, sedangkan *soft selling* Perseroan menggunakan iklan video atau iklan audio berupa keunggulan dan keuntungan tinggal di LRT City dan proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan.

i. Keunggulan Kompetitif

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

1. TOD Oriented Property

Dengan konsep TOD Oriented Property, fokus pada segmen pasar menengah telah terbukti berhasil di masa lalu secara regional dan merupakan investasi bagus yang memberikan imbal hasil superior kepada pemilik property karena terintegrasi dengan LRT dan moda transportasi lainnya. Kemudahan yang diberikan dengan integrasi tersebut meningkatkan aksesibiltias dan menghemat waktu bagi penghuninya. Konsep ini tentunya juga mendukung masyarakat untuk lebih menggunakan transportasi umum yang pada akhirnya memberikan dampak yang baik bagi sosial dan lingkungan dengan berkurangnya pemakaian kendaraan pribadi. Perseroan memiliki portfolio proyek TOD yang kuat baik yang sedang dijalankan atau perencanaan yang telah disusun dan mendapatkan posisi yang tepat untuk mendapatkan benefit dari pengoperasian jalur LRT secara komersial pada Juni 2022 (Cibubur – Cawang, Cawang – Dukuh Atas, Cawang – Bekasi Timur).

2. ***Pendapatan berulang (recurring income) yang kuat***

Selain menjadi pengembang yang berfokus pada TOD, Perseroan juga memiliki basis sumber *recurring income* yang kuat dan terus berkembang yang akan melindungi arus kas yang ketat pada tahap pengembangan. Saat ini Perseroan mengelola 3 hotel di bawah merk Grandhika yang diuntungkan dari aktivitas perjalanan bisnis antar daerah, bahkan di masa pendemic 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. P **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 Kua**t
   Sampai saat ini Perseroan mempunyai keadaan finansial yang baik dan kuat, baik dari sisi permodalan maupun kemampuan Perseroan dalam memperoleh pendapatan dan membukukan laba bagi para *stakeholders*-nya. Pendapatan Perseroan dari tahun 2018 sampai dengan 2020 selalu tumbuh secara positif. Perseroan juga memperkuat pendanaannya dengan melakukan penerbitan obligasi pada tahun 2021. Tentunya dengan melakukan Penawaran Umum Perdana akan semakin memperkuat dan memperbolehkan Perseroan untuk melakukan ekspansi dan merealisasikan target pengembangan yang telah disusun secara matang.

7. **Kondisi makroekonomi yang menguntungkan dan dukungan pemerintah untuk sektor properti**
   Perseroan percaya bahwa industri properti di Indonesia masih sangat menarik didukung dengan pertumbuhan PDB yang stabil, tingginya proporsi penduduk muda dan meningkatnya pendapatan rumah tangga yang akan memacu permintaan terhadap sektor properti. Hal tersebut dan kondisi padatnya kota-kota besar tentunya akan meningkatkan permintaan *high rise building town ship* seperti apartment dan lainnya. Pemerintah juga memberi dukungan besar selama 12 bulan terakhir dengan menetapkan berbagai langkah untuk mendukung pertumubuhan properti dengan kebijakan relaksasi PPN. Kementerian Keuangan mengumumkan stimulus pajak untuk sektor properti berupa pengurangan PPN sebagai berikut:
   - PPN 0% (dari PPN 10%) untuk rumah tapak dan apartemen dengan harga di bawah Rp2 miliar per unit di pasar perdana
   - PPN 5% (dari PPN 10%) untuk rumah tapak dan apartemen dengan harga antara Rp2 miliar hingga Rp5 miliar per unit di pasar perdana
   - Syarat: Properti harus diserahkan dalam periode insentif (hingga Desember 2021). Satu individu hanya boleh memiliki satu properti dan tidak dapat menjual dalam satu tahun.

   Dari sisi kebijakan moneter, Bank Indonesia telah melonggarkan peraturan LTV dengan meningkatkan rasio pinjaman terhadap nilai dan menurunkan suku bunga acuan. Kedua hal ini diharapkan akan memacu permintaan lebih lanjut di sektor properti Indonesia. Berdasarkan data Bank Indonesia dan OJK, per Mei 2021 selisih antara suku bunga KPR (8,2%) dengan suku bunga deposito 12 bulan (4,9%) kian melebar. Hal ini dapat diinterpretasikan bahwa investasi di real estate dianggap akan menjadi lebih baik untuk lindung nilai terhadap inflasi.

   Lebih lanjut, optimisme di sektor property terlihat dari data peningkatan rasio KPR terhadap total pinjaman bahkan selama situasi pandemi, yaitu sebesar 10,1% pada Mei 2021 dibandingkan 9,4% pada Mei 2020. Kualitas pinjaman juga mengalami peningkatan terlihat dari penurunan non-performing loans KPR, yaitu sebesar 2,7% pada Mei 2021 dibandingkan 3,3% pada Mei 2020.

j. Penghargaan dan Sertifikat

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

No	Penghargaan	Dari	Tahun
1	ACP : Top ten Developers Award 2018 Indonesia	BCI Asia Award	2018
2	Royal Sentul Park : The Most Preferred Apartement in Sentul LRT City Sentul - Royal Sentul Park	Real Estate Award rumah123,com	2018
3	Divisi Hotel : Customer Review Award	Agoda	2018
4	Divisi Hotel : Customer Review Award	Booking.com	2018
5	ACP : BTN Property Awards_National	Bank BTN	2018
6	Divisi Hotel : Fotografernet_Grandhika Medan	Fotografernet	2018
7	Divisi Hotel : Rakuten Travel_Grandhika Jakarta	Rakuten Travel	2018
8	ACP : Superbrands_Property Developer	Superbrands	2018
9	Divisi Hotel : Guest exceptional experience & experience premiun hotel category	Traveloka	2018
10	ACP : BCI Asia Awards 2019_Top Ten	BCI Asia Award	2019
11	ACP : Best in Indonesia Awards_50 Best Companies	Choice Awards 2019_Best In indonesia Award	2019
12	ACP : ACP Propert&Bank_The Best TOD Concept	Majalah Properti and Bank Award	2019
13	LRT City Eastern Green : Urban Apartment Category	Golden Property Award-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

k. Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Dalam rangka menjaga stabilitas internal dan untuk melindungi kepentingan pemegang saham dan stakeholders lainnya, Perseroan selalu berusaha menerapkan prinsip-prinsip dasar tata kelola perusahaan yang baik secara konsisten. Hal ini dilakukan dengan membangun infrastruktur yang stabil, memegang prinsip kehati-hatian, melakukan pemisahan fungsi yang ada, mematuhi regulasi pemerintah dan atau hukum yang berlaku dan menerapkan prinsip keterbukaan dan transparansi.

Saat ini pengelolaan perusahaan dilakukan oleh Dewan Direksi yang dipimpin oleh Direktur Utama, dengan pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Komisaris yang dipimpin oleh Komisaris Utama, dimana anggotanya berasal dari wakil pemegang saham dan Komisaris Independen yang tidak memiliki hubungan atau kepentingan dengan saham pengendali dan direksi. Untuk meningkatkan akuntabilitas Dewan Komisaris maka Perseroan juga telah membentuk Komite Audit yang diketuai oleh Komisaris Independen. Tugas dari Komite Audit diantaranya adalah memberikan pendapat kepada Dewan Komisaris, mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian komisaris, mengkaji informasi keuangan, ketaatan perusahaan terhadap peraturan pemerintah, risiko perseroan dan pelaksanaan audit internal.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pelepasan kredit antara lain dengan pemisahan fungsi bisnis dan fungsi risiko; proses persetujuan/tingkat kewenangan yang berjenjang; dan penetapan harga yang disesuaikan dengan tingkat risiko.

Prinsip keterbukaan dan transparansi menekankan bahwa informasi yang diungkapkan Perseroan harus disusun, diaudit dan disajikan dengan standar yang berkualitas tinggi serta mengacu pada regulasi yang berlaku. Ketepatan waktu penyampaian

laporan kepada pihak regulator juga menjadi perhatian serius demikian pula akses keterbukaan informasi Perseroan bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan seperti pemegang saham, bank-bank kreditur dan *stakeholders* lainnya. Untuk memastikan pelaksanaan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan yang menjadi penghubung Perseroan dengan pihak regulator, investor dan masyarakat, dan memastikan ketersediaan informasi yang benar.

I. Tanggung Jawab Sosial

Sejalan dengan visi memberikan nilai terbaik, Perseroan senantiasa berusaha untuk tetap peduli pada masyarakat dan lingkungan dengan melakukan berbagai kegiatan sosial sebagai bentuk Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility). Tanggung jawab tersebut merupakan kontribusi dari perusahaan, diantaranya berupa meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menjaga lingkungan dan membangun fasilititas umum.

Dalam bentuk berbagai kegiatan, Perseroan senantiasa melibatkan masyarakat sekitar Kawasan Proyek LRT City dan Adhi City di Jabodetabek dan Grandhika Hotel di Jakarta, Medan dan Semarang, sehingga kontribusi positif yang diberikan Perseroan benar-benar sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat. Dan kegiatan yang telah dilaksanakan di Tahun 2020 antara lain sebagai berikut :

No	Kegiatan	Tujuan
1	Bantuan sumbangan Korban Banjir	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
2	Pemberian bantuan sembako	Karyawan dan Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
3	Pemberian Hewan Qurban	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
4	Santunan Anak Yatim dan Dhuafa	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
5	Bantuan Penangan pencegahan Covid-19, berupa APD, Hand Sanitizer dan Masker	Warga dan RS sekitar proyek (Jabodetabek)
6	Pemberian Paket makan	Warga sekitar proyek (Jabodetabek), Ojek Online, pedagang kaki lima dan Tim Nakes RS Sekitar
7	Bantuan peningkatan kesehatan jasmani masyarakat	Warga sekitar proyek (Jabodetabek)
8	Bantuan Bingkisan Sunatan Masal Babakan Madang 2020	Warga sekitar proyek Sentul
9	Pemberian Urin Protector	Masjid Agung Walisongo
10	GranDhika Berbagi 1.000 Ta'jil	Panti asuhan dan warga sekitar area Hotel
11	Perbaikan Mushola / Masjid	Disekitar proyek (Jabodetabek)
12	Program kerja bakti	Disekitar proyek (Jabodetabek)

m. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (“AMDAL”)

Perseroan sangat memperhatikan aspek lingkungan baik di kawasan hunian, komersial, perhotelan maupun perkantoran. Perseroan yakin bahwa penanganan lingkungan yang prima dapat menghasilkan sebuah lingkungan yang terkendali dan berkesinambungan.
Dalam menunjang komitmen Perseroan akan kepedulian lingkungan ini, Perseroan menyediakan berbagai prasarana serta menetapkan ketentuan-ketentuan yang dapat mendukung kelestarian alam dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan. Tabel dibawah ini menjabarkan surat rekomendasi atas dokumen AMDAL/UPLUKL yang telah dimiliki oleh Perseroan berdasarkan proyek

No	Proyek	Nomor Surat AMDAL / UKL - UPL
1	LRT City Bekasi – Eastern Green	660.1432.BPLH.AMDAL
2	LRT City Bekasi – Green Avenue	660/24/11.1.02.0/DPMPTSP/2019
3	LRT City Jatibening	503/074/DPMPTSP.PPBANG
4	LRT City Sentul	648.4/02/Kpts-KL/TL-DLH/2017
5	LRT City MTH	24/KA.Andal/-1.774.151
6	LRT City Tebet	15/KA.Andal/-1.774.151
7	LRT City Ciracas	03/K.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

n. Hak Kekayaan Intelektual

Berikut adalah uraian kepemilikan hak merek oleh Perseroan:

No.	Nama Merek	Kelas Barang / Jasa	Tanggal Penerimaan	Tanggal Berakhir Perlindungan	No. Pendaftaran	Identitas Pemegang Hak Merek
1.	LRT City	36	18 April 2017	18 April 2027	IDM000636250	ADHI
2.	LRT City	37	18 April 2017	18 April 2027	IDM000636251	ADHI

Catatan:
Penggunaan merek LRT City oleh Perseroan didasarkan pada Akta Pemisahan. Lebih lanjut, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak Atas Merek. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen untuk mendaftarkan merek menjadi atas nama Perseroan, yang akan dilakukan selambat-lambatnya pada pertengahan November 2021.

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.

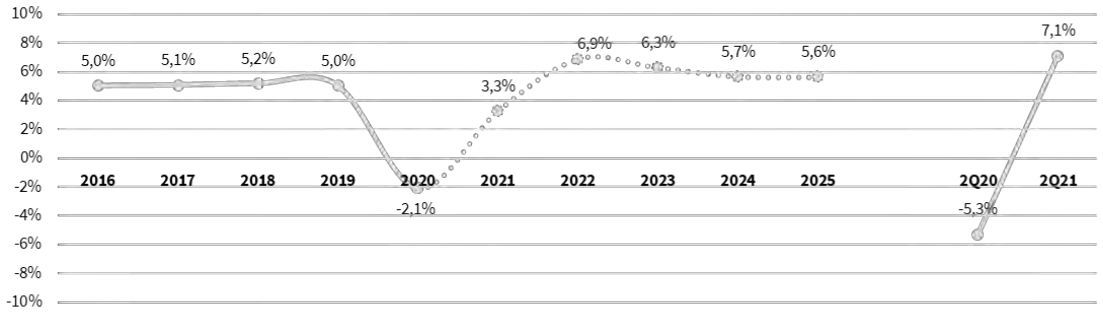
o. Prospek Industri dan Usaha Perseroan

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

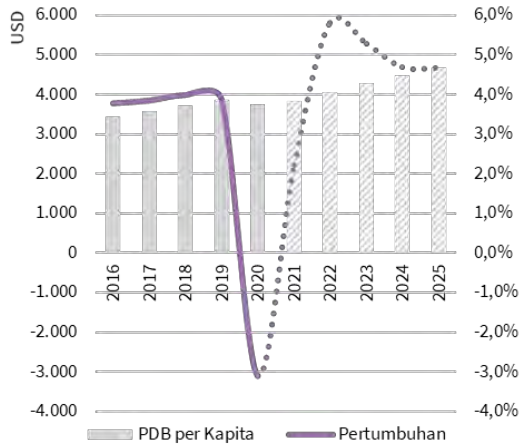
I. Prospek Industri

a. Ekonomi Makro Indonesia

Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2016 – 2025

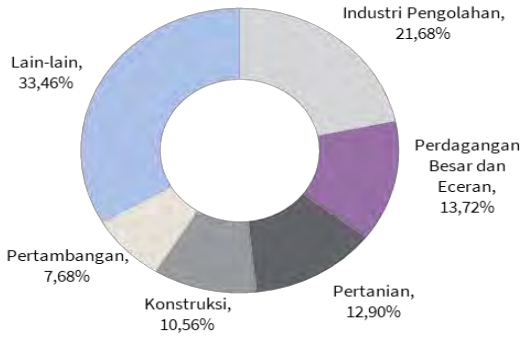


Pendapatan per Kapita Indonesia 2016 – 2025 (Harga Konstan 2015)



Sumber: Oxford Economics; Badan Pusat Statistik

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

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

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

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

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

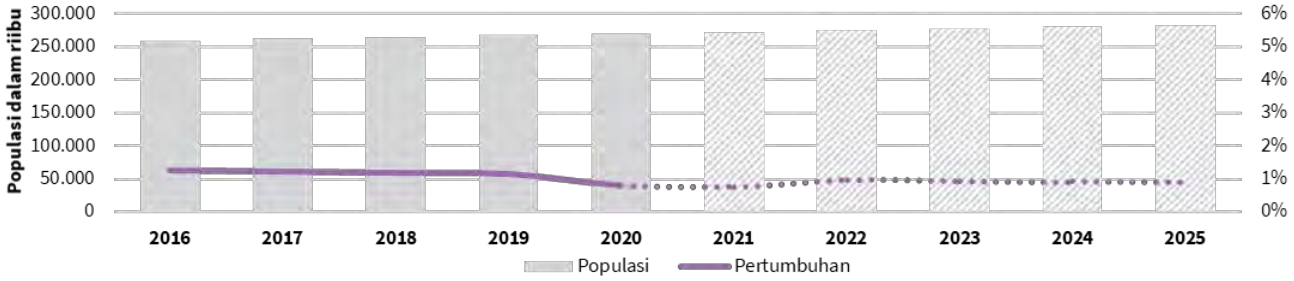
Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam menghadapi pandemi COVID-19 untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi. Pada triwulan kedua tahun 2021, Indonesia mencatat pertumbuhan positif produk domestik bruto dengan kenaikan sebesar 7,07% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya sehingga menjadikan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

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

b. Populasi

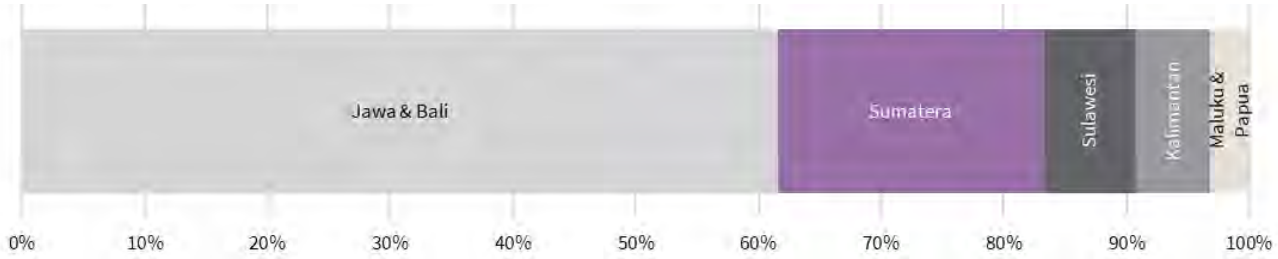
Skala ekonomi makro dan populasi yang ditawarkan Indonesia sangat menarik bagi investor. Pada tahun 2020, Indonesia memiliki lebih dari 270 juta orang, sehingga merupakan negara dengan populasi terbanyak keempat di dunia. Pertumbuhan populasi Indonesia rata-rata selama 5 tahun terakhir kurang lebih 1% dan diperkirakan akan tetap mengalami pertumbuhan positif di tahun-tahun mendatang. Sebagian besar populasi berada di pulau Jawa dan Sumatera dengan Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi.

Pertumbuhan Populasi Indonesia 2016-2025



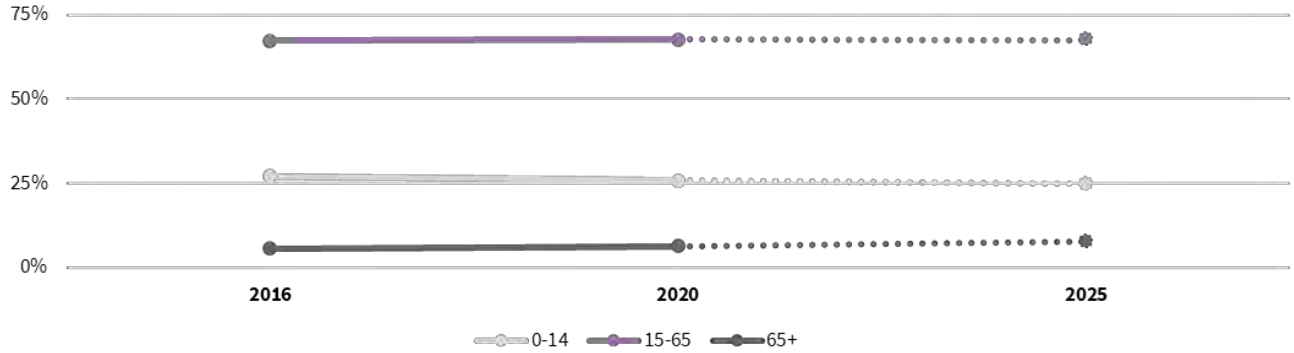
Sumber: Badan Pusat Statistik

Komposisi Populasi Indonesia 2020

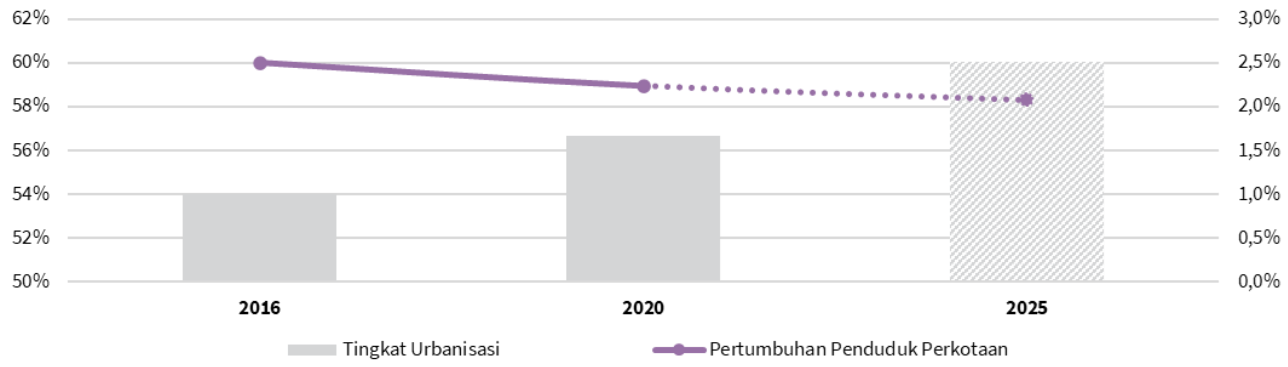


Sumber: Badan Pusat Statistik

Proporsi Populasi Indonesia Berdasarkan Usia



Tingkat Urbanisasi dan Pertumbuhan Penduduk Perkotaan di Indonesia



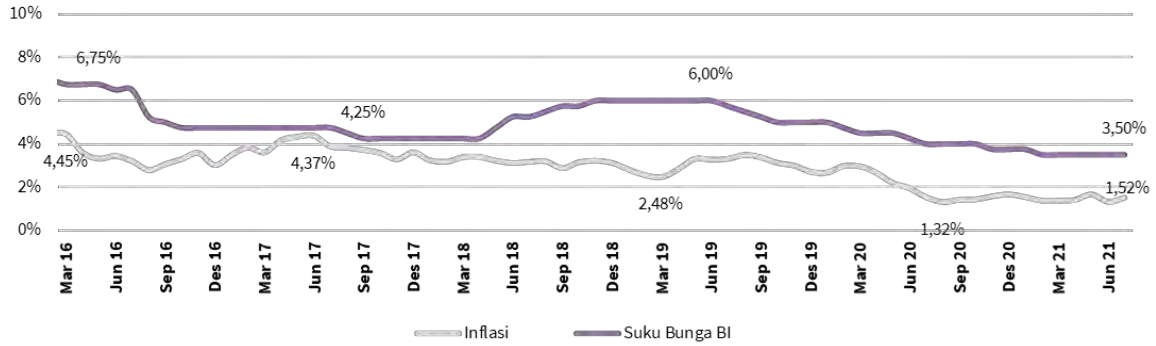
Sumber: Oxford Economics

Populasi Indonesia didominasi oleh usia produktif dengan proporsi hampir 75% dari total penduduk dan diperkirakan akan tetap stabil hingga 5 tahun mendatang. Terlepas dari kenyataan bahwa Indonesia adalah negara kepulauan yang besar, Indonesia memiliki tingkat urbanisasi yang cukup tinggi dengan 54% penduduk tinggal di perkotaan di tahun 2016 dan akan meningkat hingga 60% di tahun 2025 dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk perkotaan di kisaran 2-2,5% per tahun. Salah satu kota metropolitan utama di Indonesia dan salah satu yang terbesar di dunia adalah Jabodetabek, yang terdiri dari DKI Jakarta, Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Depok, Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bekasi dengan total penduduk lebih dari 35 juta orang.

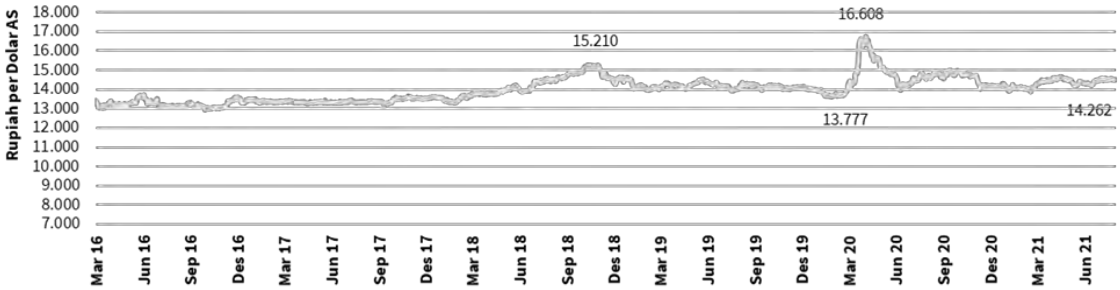
Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi Indonesia menjadi magnet bagi kota-kota lainnya, tidak hanya wilayah sekitar, sebagai tempat untuk bekerja. Dengan besarnya proporsi usia produktif dan tingkat pertumbuhan penduduk perkotaan yang stabil, penyediaan hunian di Jabodetabek merupakan salah satu hal utama yang penting untuk dilakukan.

c. Tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar

Tingkat Inflasi dan Suku Bunga



Nilai Tukar USD/IDR



Angka inflasi berada cukup stabil di kisaran 3-4% di beberapa tahun terakhir. Namun, pada awal tahun 2020 mulai mengalami penurunan dan tercatat sangat rendah pada bulan Agustus 2020 di level 1,32% yang merupakan angka terendah dalam dua dekade terakhir. Hal ini menunjukkan bahwa daya beli masyarakat atau tingkat konsumsi rumah tangga sangat melemah akibat pandemi. Sejak saat itu, inflasi tertahan di kisaran 1-2%.

Senada dengan inflasi, suku bunga Bank Indonesia awalnya cukup stabil di angka 6% pada periode November 2018 hingga Juni 2019. Akan tetapi, setelahnya mengalami penurunan hingga mencapai titik terendah sepanjang sejarah, yaitu di angka 3,5% mulai awal tahun 2021 hingga saat ini. Bank Indonesia mengambil langkah untuk menahan suku bunga tetap rendah untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi di kala pandemi.

Di sisi lain, Rupiah tercatat cukup stabil di angka 14 ribu-an per dollar AS sepanjang tahun 2019 dan menunjukkan penguatan di awal 2020. Tetapi, setelahnya mengalami pelemahan dan mencapai titik terendah di bulan Maret 2020 di angka 16 ribu-an per dollar AS. Kemudian, secara berangsur-angsur Rupiah kembali stabil di angka 14 ribu-an per dollar AS hingga saat ini.

2. Dampak COVID-19 pada Sektor Properti

a. Perkantoran

Ketika kasus COVID-19 pertama merebak di Maret 2020, perkantoran ditutup sementara dan pekerja dihimbau untuk bekerja dari rumah. Kekhawatiran terhadap penyebaran COVID-19 yang mungkin terjadi di perkantoran juga saat masa perjalanan menuju dan dari perkantoran di dalam moda transportasi publik menjadi pemicu utama ditutupnya kegiatan di perkantoran.

Pembatasan kegiatan perkantoran yang diberlakukan sepanjang tahun lalu membuat tingkat permintaan ruang perkantoran melemah di tahun 2020 meskipun masih mencatatkan hasil positif. Memasuki awal tahun 2021, selain tingkat permintaan masih tetap rendah, tren pengurangan ruang perkantoran mulai terlihat. Sebagian besar perusahaan melakukan peninjauan ulang terhadap strategi mereka mengenai ruang kantor dan menerapkan pendekatan *wait-and-see* terhadap kondisi saat ini. Salah satu opsi yang dilakukan untuk merespon keadaan di masa pandemi adalah dengan memperbaharui masa sewa di gedung yang sama dengan jangka waktu lebih singkat (*short-term renewal*). Selain itu, konsolidasi dan/atau pengurangan luas ruang perkantoran menjadi salah satu cara untuk meminimalkan biaya.

Tren pelemahan tingkat permintaan dan pengurangan ruang perkantoran ini sangat menekan tingkat hunian dari gedung-gedung perkantoran yang beroperasi, mengingat jumlah pasokan baru yang selesai dibangun juga cukup tinggi sejak tahun 2015 hingga saat ini. Oleh karena itu, pemilik gedung yang memiliki tingkat hunian rendah bersedia memberikan harga sewa yang kompetitif untuk dapat menarik penyewa untuk menyewa ruang perkantoran di gedung mereka.

b. Pusat Perbelanjaan

Di awal pandemi, peritel yang diizinkan beroperasi di pusat perbelanjaan terbatas pada farmasi dan supermarket, sedangkan restoran tidak melayani makan di tempat – hanya melayani pesan antar dan bawa pulang. Pusat perbelanjaan mulai diizinkan beroperasi dengan kapasitas terbatas mulai tengah Juni 2020 hingga tengah September 2020 kemudian berlanjut dari tengah Oktober 2020 hingga tengah Agustus 2021. Beberapa pusat *entertainment* juga baru mulai beroperasi kembali di bulan Oktober, seperti pusat kebugaran dan bioskop. Sedangkan untuk wahana permainan anak mulai dapat beroperasi sejak Maret 2021.

Pembatasan operasional dan kapasitas di tahun lalu membuat peritel menutup tokonya baik secara sementara maupun secara permanen sehingga berdampak pada tingkat permintaan yang tercatat negatif di tahun 2020 disamping tren penutupan *department store* yang telah terjadi dari tahun-tahun sebelumnya. Tingkat hunian juga sedikit tertekan; begitu pula dengan harga sewa. Meningkatnya jumlah kasus COVID-19 berdampak pada tingkat kunjungan konsumen dan penyewa cenderung lebih berhati-hati.

Di awal tahun 2021, tingkat hunian pusat perbelanjaan relatif stabil meskipun terdapat pasokan baru. Hal ini disebabkan oleh tingkat permintaan yang cukup sehat berasal dari para peritel yang melakukan ekspansi di pusat perbelanjaan baru yang mulai beroperasi. Namun, aktivitas peritel pada pusat perbelanjaan eksisting masih terlihat amat terbatas dengan penutupan toko yang masih terlihat. Saat ini penyewa dari sektor *entertainment* seperti bioksop, arena bermain, sarana olahraga masih dalam kondisi tutup sementara hingga waktu yang belum ditentukan.

Untuk meningkatkan angka kunjungan, beberapa pusat perbelanjaan menyediakan tempat untuk vaksinasi. Selain itu perubahan-perubahan yang dilakukan oleh manajemen mal dalam memenuhi syarat dan protokol kesehatan secara cepat, seperti peralihan

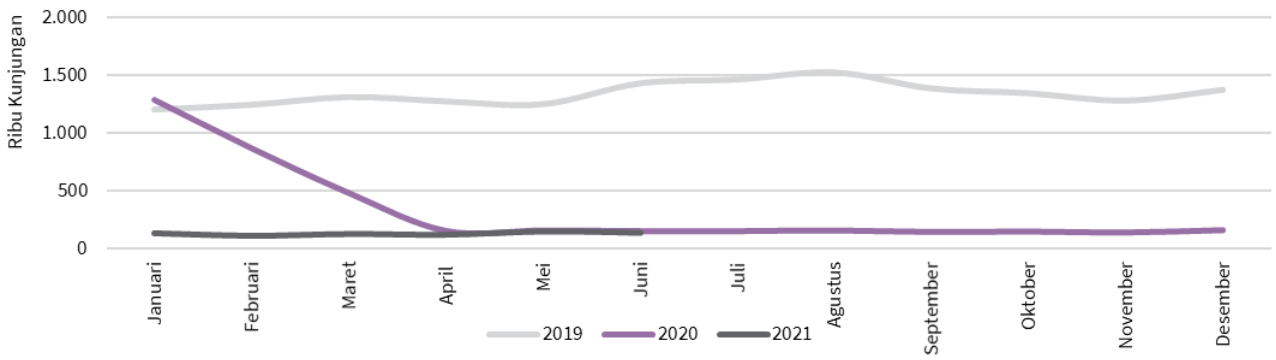
menuju layanan tanpa sentuh, pemeriksaan suhu otomatis, dan penanda jaga jarak, berpotensi membuat peralihan kebiasaan baru menjadi lebih mudah diterima dan cepat diserap oleh para pengunjung.

c. Perhotelan

Sektor perhotelan merupakan salah satu sektor yang terpuruk cukup dalam akibat pandemi, khususnya yang bergantung pada wisatawan mancanegara. Tingkat hunian hotel tertekan salah satunya oleh penutupan gerbang masuk internasional demi mengurangi penyebaran virus COVID-19.

Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia bahkan sudah berkurang sejak Februari 2020, sebelum kasus pertama ditemukan di Indonesia. Bahkan di bulan Juni 2021 tercatat penurunan sebesar 10% dibandingkan dengan jumlah kunjungan pada bulan Juni 2020. Jika dibandingkan dengan keadaan pada bulan Mei 2021, jumlah kunjungan wisman bulan Juni 2021 juga mengalami penurunan sebesar 7,71%. Secara kumulatif (Januari–Juni 2021), jumlah kunjungan wisman mencapai 802 ribu kunjungan atau menurun drastis sebesar 74,33% jika dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisman pada periode yang sama tahun 2020 yang berjumlah 3,13 juta kunjungan.

Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Indonesia per Bulan Tahun 2019 – 2021



Source: Badan Pusat Statistik

Meskipun di tengah pandemi, tetap terdapat beberapa pembukaan hotel baru di Jakarta dan Bali. Saat ini, tingkat hunian hotel sangat ditentukan oleh para pengunjung domestik, yang juga sangat bergantung pada regulasi pemerintah terhadap pembatasan sosial. Salah satu sumber permintaan juga berasal dari penggunaan hotel sebagai tempat untuk melakukan karantina bagi pelaku perjalanan luar negeri. Selain itu, beberapa hotel juga memungkinkan sebagai tempat isolasi mandiri bagi pasien COVID-19 tanpa gejala.

d. Kondominium

Di awal pandemi, kantor pemasaran dihimbau untuk tutup sehingga memaksa terjadi perubahan strategi pemasaran dari *offline* menjadi *online*. Selama ini, acara-acara offline seperti peluncuran produk, perkumpulan komunitas, dan acara-acara lainnya yang mengundang pembeli-pembeli potensial untuk datang secara fisik ke lokasi kantor pemasaran atau unit contoh telah menjadi salah satu strategi utama dalam penjualan produk kondominium.

Beberapa pengembang menunda acara peluncuran produk mereka kard. ena pembatasan sosial dan sebagai gantinya memilih untuk menguji pasar dengan mengizinkan pembeli membayar deposit dan memesan unit secara daring. Pengembang sangat berhati-hati dalam meluncurkan proyek baru dan lebih berfokus untuk menjual produk stok.

Aktivitas penjualan kondominium yang telah mengalami pelemahan selama beberapa tahun terakhir semakin diperparah oleh dampak pandemi. Pembeli, khususnya investor, masih amat berhati-hati dan memilih untuk melakukan pendekatan *wait-and-see*.

Di tengah masa pandemi, pemerintah berusaha untuk menstimulus pembelian di sektor perumahan, baik kondominium maupun rumah tapak dengan memberikan insentif berupa penghapusan pajak PPN (Pajak Pertambahan Nilai) untuk rumah tapak dan kondominium yang terbangun serta kemudahan pembayaran uang muka untuk KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen) / KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Pemerintah memberlakukan potongan pajak untuk rumah tapak dan kondominium yang telah dibangun/akan diserah-terimakan hingga Desember 2021. Retribusi pajak yang dibayarkan 100% oleh pemerintah, berlaku untuk pembelian properti dengan harga

hingga Rp 2 milyar, dan potongan sebesar 50% berlaku untuk properti mulai dari Rp 2 milyar hingga maksimal Rp 5 milyar. Regulasi kelonggaran terhadap uang muka 0% menguntungkan pembeli yang ingin memilih pembayaran melalui kredit perbankan.

Regulasi ini memberikan dampak positif bagi pasar properti residensial karena menguntungkan bagi kedua pihak, baik pengembang maupun pembeli. Pengembang dapat memanfaatkan kesempatan ini untuk menjual proudk mereka sementara pembeli dapat membeli unit yang sudah jadi dengan harga yang relatif lebih rendah dari situasi normal. Selain itu, pembeli juga bisa mendapatkan keringanan dalam hal pembiayaan.

e. Rumah Tapak

Rumah tapak merupakan salah satu sektor yang bertahan di tengah pandemi. Minat pasar terlihat masih cukup tinggi merespon peluncuran produk baru yang dilakukan oleh pengembang. Permintaan yang didominasi oleh pengguna akhir (*end-user*) dan keterjangkauan harga menjadi salah satu faktor yang membuat sektor ini tetap memiliki performa yang baik. Selain itu, insentif PPN, relaksasi LTV, disertai dengan promosi dari pengembang dan penawaran cara pembayaran yang variatif juga menunjang keberhasilan penjualan rumah tapak. Pengembang amat aktif dalam melakukan peluncuran produk baru dengan berbagai tipe dan kisaran harga meskipun di tengah pandemi. Seperti halnya kondominium, beberapa acara peluncuran produk atau acara pemilihan unit dilakukan secara daring. Sementara perumahan yang ada terus meluncurkan klaster baru, ada perumahan-perumahan baru yang diluncurkan di Jabodetabek.

f. Pergudangan Logistik Modern

Bersama dengan sektor perumahan tapak, pergudangan logistik modern juga bertahan di tengah pandemi. Pendorong utama permintaan berasal dari penyedia jasa logistik (3PL) dan *e-commerce*. Hal ini ditunjang oleh pertumbuhan *e-commerce* yang pesat di Indonesia ditambah dengan pandemi yang mengakselerasi peningkatan jumlah pengguna *e-commerce*. Usaha pemerintah dalam mengurangi penyebaran COVID-19 membatasi mobilitas penduduk dan berdampak pada belanja dan pengiriman daring.

Mengingat keterbatasan pasokan di Jabodetabek, penambahan pasokan gudang-gudang modern baru direspon cukup baik oleh para penyewa. Hal ini terlihat dari permintaan yang cukup sehat sehingga membuat tingkat hunian rata-rata cenderung stabil di angka 90%. Selain ruang pergudangan, pengembangan *data centre* atau pusat data juga menjadi daya tarik bagi para investor dan pelaku bisnis baik lokal maupun internasional. Pengembang diperkirakan akan menikmati kenaikan harga sewa yang sehat. Beberapa proyek di lokasi tertentu cenderung mendapatkan permintaan yang cukup tinggi sehingga dapat berdampak terhadap harga sewa mereka.

Peningkatan infrastruktur dan pertumbuhan *e-commerce* diperkirakan akan berkontribusi pada perluasan gudang ke daerah lain yang tersebar di Jabodetabek. Pasar logistik dan *data centre* akan tetap menarik bagi pengembang dan investor karena perilaku konsumen online baru dan potensi sosioekonomi yang dimiliki Indonesia.

II. Prospek Usaha Perseroan

Konsep TOD memberikan keuntungan terhadap properti

Transit Oriented Development (TOD) merupakan bentuk strategi perencanaan dan desain untuk mencapai pembangunan perkotaan yang padu, memiliki beragam guna lahan, ramah pejalan kaki dan pesepeda dengan kemudahan aksesibilitas dengan stasiun transportasi publik massal.

Secara umum, TOD adalah pengembangan properti seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, perumahan dan/atau hotel yang terkoneksi secara langsung, atau dalam jarak nyaman berjalan kaki atau bersepeda (dibawah 1 km), dengan stasiun transportasi publik massal, seperti kereta api, LRT dan MRT.

TOD bertujuan untuk memaksimalkan penggunaan lahan dan akses menuju transportasi publik di simpul-simpul stasiun. TOD juga dapat membantu keberlanjutan sosial karena mendorong gaya hidup sehat yang didukung oleh jalur pejalan kaki dan pesepeda. Dengan akses langsung dari pusat kegiatan menuju dan dari stasiun transit, perjalanan akan lebih mudah dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi untuk mobilitas karena pilihan transportasi yang lebih baik dan layak.

Oleh karena itu, elemen-elemen yang biasanya dimiliki oleh TOD adalah:

- **TOD merupakan pengembangan kawasan campuran (*mixed-use development*)**

TOD merupakan wadah integrasi aktivitas yang terdapat di berbagai sektor properti yang dapat saling bersinergi. Sebagai contoh, komponen ritel TOD menunjang sektor perumahan, kantor, dan hotel yang terletak di dalam area, terutama dengan keberadaan restoran, pusat perbelanjaan, dan/atau pusat *entertainment* yang dapat diakses oleh penghuni perumahan, pekerja, dan orang yang bersirkulasi di kawasan tersebut.

- **TOD memiliki transportasi umum berkualitas tinggi**

TOD adalah pendekatan pengembangan fisik perkotaan yang memanfaatkan akses yang disediakan oleh transportasi umum berkualitas tinggi. TOD memiliki sistem angkutan cepat yang handal dan efisien yang memungkinkan warga untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi untuk pergi ke lokasi tujuan.

- **TOD memiliki area komunitas**

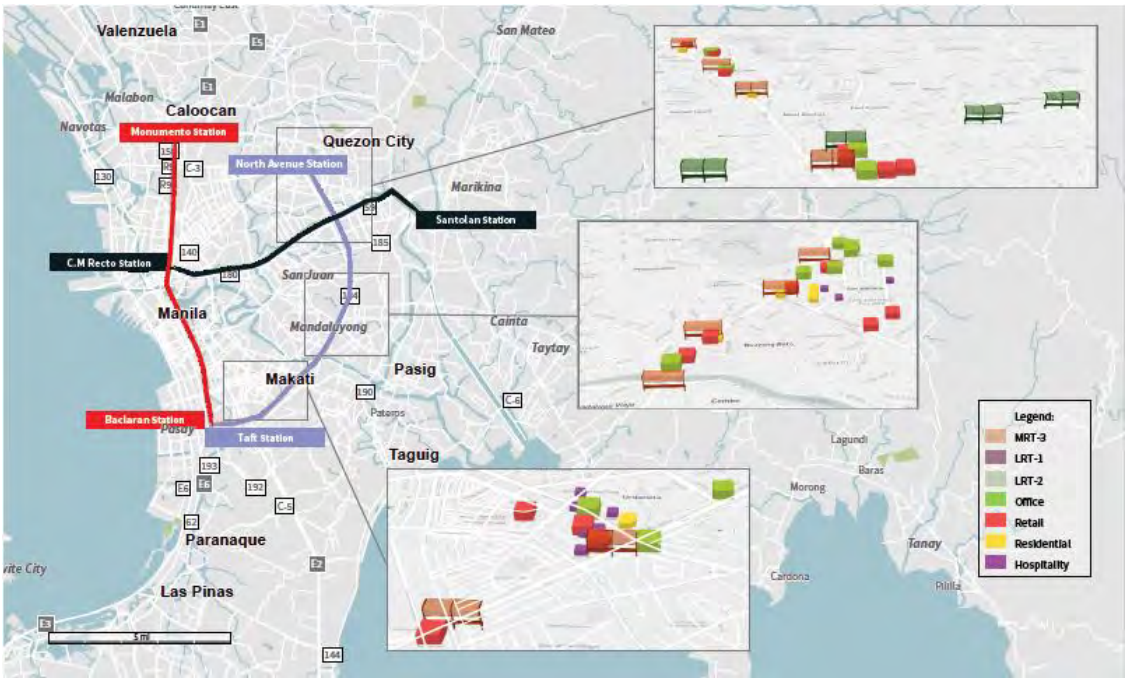
TOD memiliki ruang terbuka seperti taman dan fasilitas publik lain untuk meningkatkan kualitas hidup.

Beberapa negara telah memulai untuk mengembangkan konsep TOD, diantaranya Filipina, Hong Kong, dan Shanghai.

Filipina

Terdapat beberapa pengembangan dengan konsep TOD di Metro Manila dan sebagian besar berlokasi di kota-kota sibuk seperti di Quezon, Mandaluyong, dan Makati. Pada umumnya, pengembangan TOD ini merupakan pengembangan kawasan campuran yang memiliki akses langsung atau berada dalam jarak dekat dengan LRT Manila dan MRT Manila.

Lokasi TOD di Metro Manila



Sumber: JLL

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 Richmonde Hotel, Crowne Plaza Manila, SM Megamall, SM Megamall BPO, Galleria Corporate Center, St. Francis Towers 1 and 2, One Shangri-La Plaza North and South Towers, EDSA Shangri-La Mall, dan Podium Mall.

Terakhir, ada juga banyak TOD di Makati, tepatnya di Makati CBD. TOD berada di dekat Stasiun MRT Ayala. Sebagian besar TOD ini adalah pengembangan hotel, didukung oleh pasar MICE. Hal ini dilengkapi dengan perkembangan ritel di daerah tersebut, seperti Makati City antara lain SM Makati, Landmark, Greenbelt, dan Glorietta. Pengembangan hotel yang ada adalah Holiday Inn and Suites Makati, Makati Shangri-La Hotel, Dusit Thani Hotel, The Peninsula Manila City, Ascott Makati, dan Discovery Primea.

Dampak Positif TOD terhadap Sektor Properti

Keuntungan utama sebuah TOD dari kacamata sektor properti adalah dapat meningkatkan nilai properti. Selain itu, TOD juga dapat menjadi sebuah tambahan nilai jual bagi para pengembang. Studi Asian Development Bank pada tahun 2019 menunjukkan dampak pembangunan MRT-3 terhadap peningkatan nilai tanah yang terletak di dalam stasiun MRT. Baik lahan perumahan maupun lahan komersial yang terletak di radius 1 km dan 2 km menunjukkan kenaikan yang tinggi akibat konstruksi akibat pembangunan MRT-3 di tahun 1995. Akan tetapi, nilai lahan perumahan dan komersial dalam jarak 1 km dari stasiun MRT mencatat peningkatan yang jauh lebih tinggi dibandingkan nilai lahan perumahan dan komersial dalam jarak 2 km.

Meskipun stasiun MRT bertindak sebagai pendorong utama pertumbuhan lahan, tetapi TOD lah yang memaksimalkan pengembangan properti ini menjadi bernilai tinggi ini karena dapat mencapai harga sewa dan harga jual yang tinggi. TOD yang bersinergi adalah TOD yang sepenuhnya memaksimalkan potensi pengembangan. Sebagai contoh, ruang kantor biasa di Quezon berkisar antara 500 hingga 800 peso Filipina per meter persegi per bulan sementara ruang kantor di Cyberpark, Eton Centris, dan Vertis North berkisar lebih tinggi antara 800 hingga 1.200 peso Filipina per meter persegi per bulan. Contoh lainnya adalah harga jual untuk pengembangan kondominium di Quezon City berkisar antara 120 ribu hingga 150 ribu peso Filipina per meter persegi, sedangkan kondominium yang berada dalam stasiun MRT dapat berkisar antara 150 ribu hingga 200 ribu peso Filipina per meter persegi.

Selain peningkatan nilai tanah, TOD juga membantu meningkatkan sinergi sektor properti real estate. Pengembang seperti Ortigas and Company Corporation, Araneta Group, SM Prime Holdings, Ayala Land, Inc. (ALI), dan Robinsons Land Corporation (RLC) telah memaksimalkan potensi pengembangan mereka yang terletak di dekat stasiun kereta.

Dari sisi sektor ritel, TOD meningkatkan jumlah kunjungan dan membantu penyewa ritel untuk meningkatkan pendapatannya, khususnya sektor F&B. Untuk sektor perkantoran, TOD membantu pengembang menarik penyewa kantor, didukung oleh kemudahan akses dan jarak kantor ini dengan stasiun. Karyawan dapat pergi ke tempat kerja mereka dengan mudah jika gedung kantor mereka berada di dekat stasiun kereta api. Contoh pengembangan kantor ini adalah Eton Cyberpod Eton Properties di Quezon, Ayala Vertis North ALI di Quezon, Cybergate RLC di Madaluyong, dan SM Megamall BPO SMPH. Mayoritas pekerja akan memilih untuk bekerja di kantor yang lebih mudah diakses dalam hal transportasi umum. Untuk sektor perumahan dan perhotelan, TOD bisa menjadi salah satu nilai jual tambahan para pengembang dan operator. Penyewa akan lebih memilih untuk mencari yang dekat dengan stasiun transportasi untuk mencapai akses perjalanan yang lebih mudah dicapai dan kemudahan untuk berpindah dalam waktu yang lebih singkat. Pengembangan bangunan tunggal mungkin bermanfaat jika berdekatan dengan stasiun kereta api, tetapi akan lebih baik jika disertai dengan pembangunan lain atau merupakan pengembangan kawasan campuran (mixed-use). Beberapa TOD yang sukses di Metro Manila adalah Araneta Center milik Araneta Group di Cubao, Quezon; Eton Centris dari Eton Properties, Quezon, dan EDSA Shangri-La dari Shangri-la Properties di Shaw Boulevard, Mandaluyong.

Ada peningkatan jumlah penduduk yang menyewa atau membeli unit kondominium sebagai rumah singgah mereka ke tempat kerja atau ke sekolah atau universitas anak-anak mereka. Praktik ini membantu mereka mengurangi jumlah waktu perjalanan serta penggunaan kendaraan mereka. Beberapa warga hanya berjalan kaki atau bahkan menggunakan sepeda untuk pergi ke sekolah-sekolah perkantoran. TOD yang berhasil juga membantu rumah tangga untuk mengurangi pengeluaran untuk transportasi, menghasilkan perumahan yang lebih terjangkau.

TOD juga membantu pengurangan kerusakan lingkungan. Dukungan implementasi Koridor Timur (2013) menyatakan bahwa TOD memiliki kapasitas untuk mengurangi jejak karbon hingga 35% atau lebih. TODs memiliki keuntungan meningkatkan kepadatan yang akan menghemat biaya pemanasan dan pendinginan, mengurangi penggunaan ruang parkir, dan peluang untuk penggunaan tenaga surya dari sistem fotovoltaik di stasiun transit. Warga akan mengurangi ketergantungan mereka pada kendaraan dan secara lansung 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

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 statiun 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.

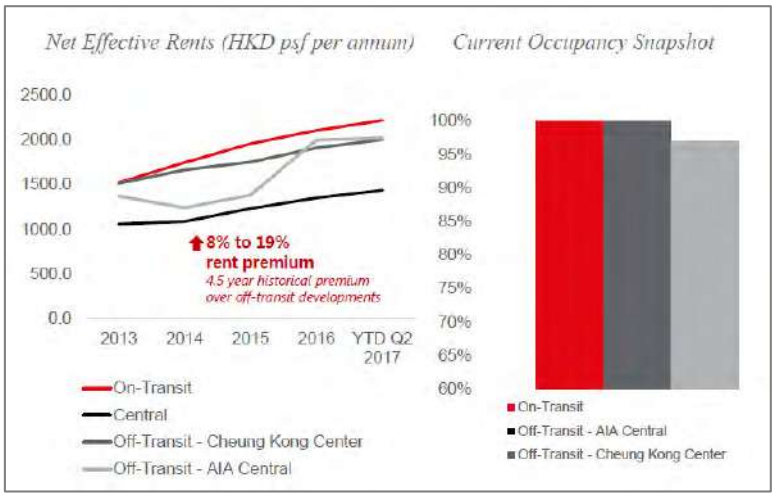
Dari sisi pasar perkantoran sewa, lokasi stasiun ini dan status sebagai salah satu stasiun utama yang menghubungkan dengan bandara dan seluruh Hong Kong, mengakibatkan gedung perkantoran di area sekitar menjadi lokasi yang menarik bagi penyewa institusi keuangan dan perusahaan multi nasional. Gedung 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 m2.

	On-Transit (akses langsung)		Off-Transit (tidak ada akses langsung)					
Nama Proyek	Kompleks IFC Mixed-use development	Kompleks IFC Mixed-use development	Gedung Kantor Cheung Kong Center	Gedung Kantor AIA Central	Retail Harbour City	Gedung Kantor Cheung Kong 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	-	-	-
Skala Proyek	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	-	-	-

	On-Transit (akses langsung)		Off-Transit (tidak ada akses langsung)					
Profil	**Perkantoran** • Gedung kelas Premium • Di pusat kota Hong Kong, area bisnis paling prominen dengan harga sewa perkantor an premium • Area perkantoran yang luas dan area tipikal per lantai yang luas. IFC 1 dan 2 dihuni oleh institusi keuangan internasional. • Penyewa utama: UBS, BNP, Nomura, SCB, dan HKMA	**Ritel / Pusat Perbelanjaan** • Di kawasan pusat belanja utama Hong Kong, baik lokal maupun turis • IFC Mall memiliki hampir 200 toko yang terdiri dari *brand* asing, outlet, dan toko berkonsep unik • Tipe penyewa termasuk: *department store*, super market, hiburan, *fashion & beauty*, dan operator F&B • Penyewa utama: Lane Crawford, PALACE ifc, dan Apple	**Perkantoran** • Gedung kelas A1 • Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya • Penyewa utama: Goldman Sachs dan Barclays	**Perkantoran** • Gedung kelas A1 • Di pusat kota dengan penyewa utama adalah institusi keuangan asing dan perusahaan asing lainnya • Penyewa utama: Bank of Tokyo – Mitsubishi dan UBP	**Perkantoran**	-	-	**Ritel / Pusat Perbelanjaan** • Di kawasan ikonik Tsim Sha Tsui, dengan pengunjung lokal dan turis • Pusat perbelanjaan terbesar dan penyewa paling beragam di Hong Kong • Berada di sisi Pelabuhan Victoria, menawarkan berbagai pelayanan termasuk belanja, makan, hiburan, pemandangan. • Tipe enyewa: *department store, supermarket, entertainment, international fashion & beauty retailers, jewellers dan watch retailers, and food & beverage* • Penyewa utama: Lane Crawford, Grand Ocean Cinema, dan Louis Vuitton
Akses		• Akses ke Hong Kong MTR Station di Central Waterfront • Akses ke Airport Express dan MTR Tung Chung Line • Terhubung dengan MTR Central Station (akses pejalan kaki bawah tanah dan jembatan pejalan kaki). • Koneksi seluruh Hong Kong melalui Hong Kong Island Line dan Tsuen Wan Line				• Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC. • Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station • Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station	• Tidak ada akses langsung seperti Kompleks IFC • Sekitar 7 menit jalan kaki dari MTR Central Station • Sekitar 10 menit jalan kaki dari MTR Admiralty Station	• Tidak ada akses langsung • Sekitar 9 menit jalan kaki ke MTR Tsim Sha Tsui Station • Sekitar 3 menit jalan kaki ke Star Ferry Pier, yang menyediakan feri ke area Central dan Wan Chai

Sumber: JLL

Kinerja Pasar Perkantoran Sewa yang berlokasi di area on and off transit

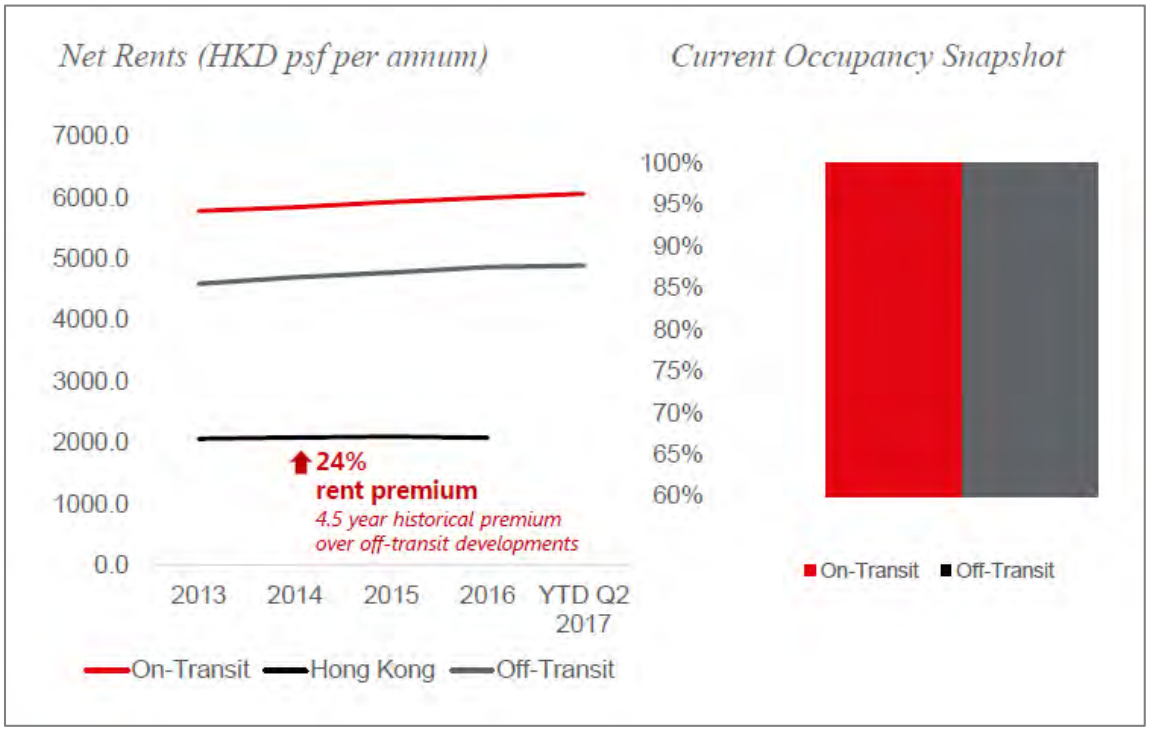


Sumber: JLL

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

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 beriorientasi transit. Selain itu, peraturan mengenai panduan rancang kota di beberapa kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pembangunan berorientasi transit di DKI Jakarta juga telah dikeluarkan di tahun 2020. Dengan adanya peraturan-peraturan ini, Pemerintah DKI berharap penggunaan lahan dapat maksimal dengan adanya penambahan intensitas pemanfaatan ruang.

1. **Adhi Commuter Properti memiliki keunggulan dengan akses langsung terhadap transportasi publik**

Setelah membandingkan proyek-proyek Adhi Commuter Properti dengan masing-masing pasar, terlihat bahwa proyek-proyek Adhi Commuter Properti memiliki performa yang beragam. Namun, sebagian besar proyek-proyek Adhi Commuter Properti memiliki performa yang berada diatas rata-rata pasar.

Berikut ini merupakan rangkuman perbandingan performa proyek-proyek Adhi Commuter Properti dengan pasar secara umum di masing-masing lokasi:

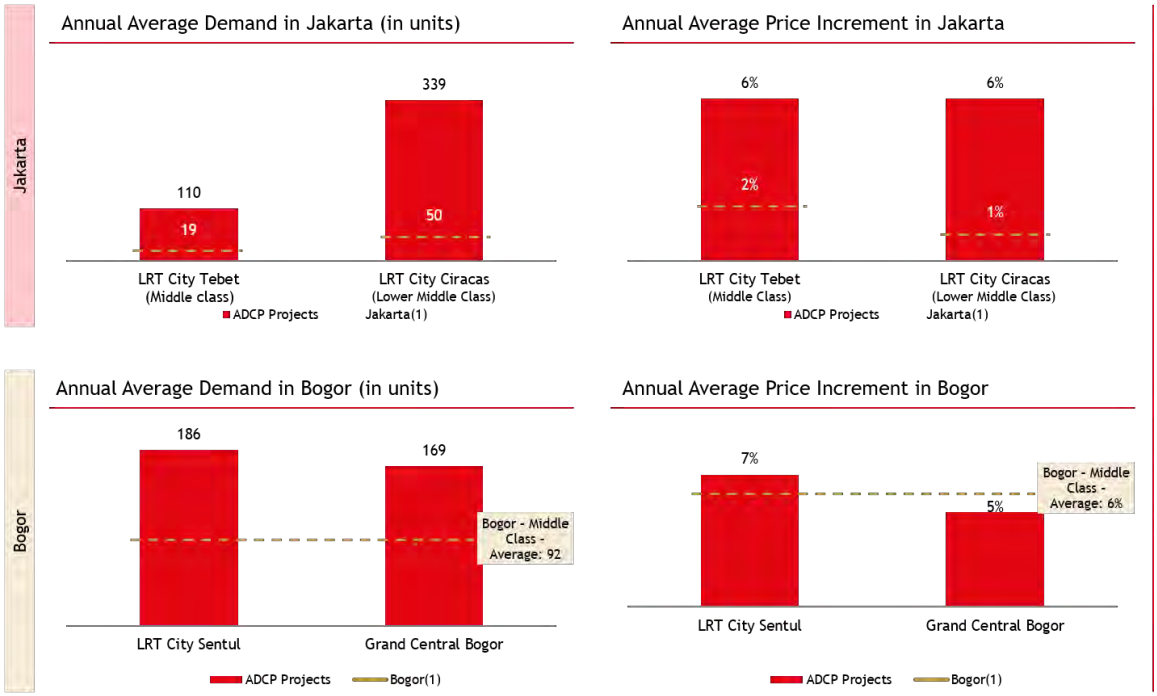
KONDOMINIUM **Tingkat Permintaan Rata-Rata ≥ Pasar** **Kenaikan Harga ≥ Pasar** 1. LRT City Tebet 2. LRT City Ciracas 3. LRT City Sentul 4. Cisauk Point 5. LRT City Bekasi - Eastern Green 6. LRT City Bekasi - Green Avenue HOTEL **Tingkat Hunian ≥ Pasar** **Pertumbuhan ADR & RevPAR ≥ Pasar** 7. GrandDhika Iskandarsyah	KONDOMINIUM **Tingkat Permintaan Rata-Rata ≥ Pasar** **Kenaikan Harga < Pasar** 1. Grand Central Bogor 2. Oase Park 3. LRT City Jatibening (Accordeon) HOTEL **Tingkat Hunian ≥ Pasar** **Pertumbuhan ADR & RevPAR < Pasar** 4. GrandDhika Setiabudi
KONDOMINIUM **Tingkat Permintaan Rata-Rata < Pasar** **Kenaikan Harga ≥ Pasar** *Tidak ada*	KONDOMINIUM **Tingkat Permintaan Rata-Rata < Pasar** **Kenaikan Harga < Pasar** 1. LRT City Jatibening (Bandoneon)

HOTEL Tingkat Hunian < Pasar **Pertumbuhan ADR & RevPAR ≥ Pasar** 1. GrandDhika Pemuda	HOTEL Tingkat Hunian < Pasar Pertumbuhan ADR & RevPAR < Pasar *Tidak ada*
Belum dapat dibandingkan KONDOMINIUM: LRT City Pancoran ; LRT City Cibubur ; Adhi City Sentul ; Rivia Sentul ; LRT City Cikunir MAL: Cisauk Point; Oase Park; LRT City Jatibening; LRT City Bekasi - Green Avenue	

Sumber: JLL, STR, Adhi Commuter Properti
Catatan: - Kondominium dibandingkan dengan rata-rata pasar di lokasi dan kelas serupa tahun 2018-1H21
- Hotel dibandingkan dengan periode 2016-2019; kecuali Medan, hanya 2018-2019 karena ketersediaan data

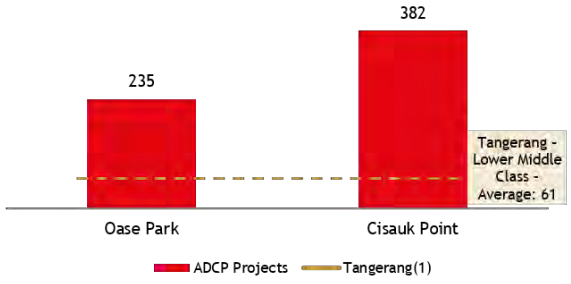
Salah satu keunggulan utama proyek-proyek kondominium Adhi Commuter Properti adalah karena merupakan suatu bagian dari kawasan pengembangan campuran yang memiliki akses langsung terhadap transportasi publik. Kedekatan dengan transportasi publik dan kelengkapan fasilitas yang disediakan merupakan faktor-faktor utama yang dipertimbangkan oleh pembeli, selain keterjangkauan harga.

Saat ini, proyek-proyek mal yang dikembangkan oleh Adhi Commuter Properti masih dalam tahap pembangunan sehingga belum beroperasi. Sebagian besar proyek-proyek ini merupakan fasilitas pendukung untuk melayani penghuni. Proyek mal dengan kedekatan dengan transportasi publik dimungkinkan untuk mendapatkan tingkat kunjungan yang baik. Berdasarkan analisis JLL, 2021, perbandingan proyek ADCP yang berlokasi di kawasan TOD dengan competitior yang tidak memiliki akses langsung ke stasiun LRT, BRT maupun KRL sebagai berikut

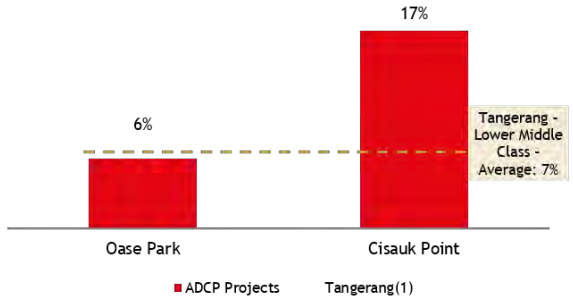


Tangerang

Annual Average Demand in Tangerang (in units)

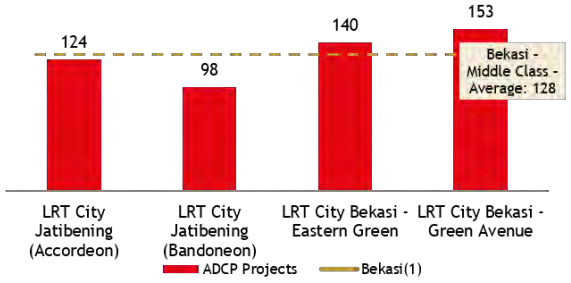


Annual Average Price Increment in Tangerang

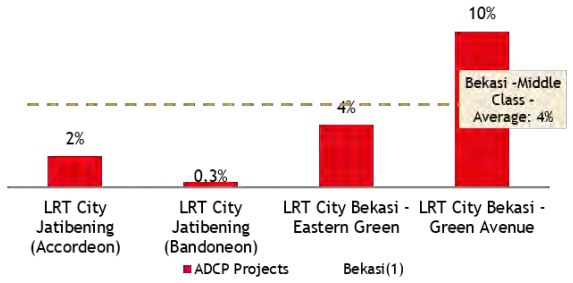


Bekasi

Annual Average Demand in Bekasi (in units)

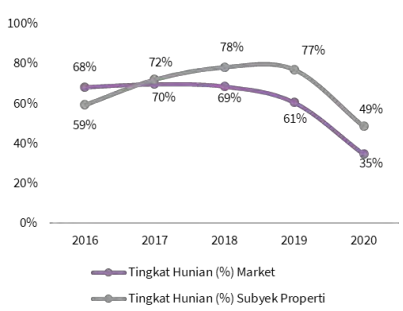


Annual Average Price Increment in Bekasi

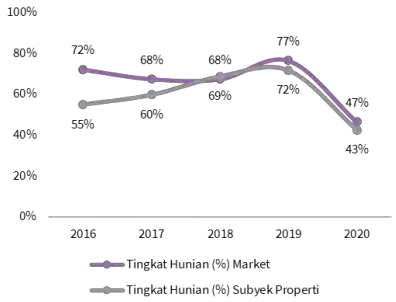


Secara umum, proyek-proyek hotel yang dimiliki Adhi Commuter Properti dibawah pengelolaan GrandDhika Hotel secara historis memiliki performa yang lebih baik dari pada pasar segmen Midscale di sekitarnya, kecuali Hotel GrandDhika Setiabudi Medan. Performa yang baik tersebut didukung karena lokasi Hotel GrandDhika strategis, berada di koridor jalan utama, dan berdekatan dengan sumber-sumber permintaan kamar hotel. Berdasarkan JLL, 2021 tingkat hunian hotel Grandhika lebih tinggi dibandingkan market. Berikut merupakan perbandingan antara tingkat hunian Grandhika dibandingkan pasar sekitar

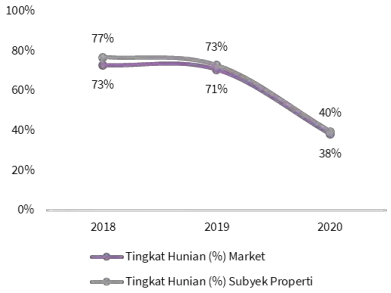
Tingkat Hunian di Jakarta



Tingkat Hunian di Semarang



Tingkat Hunian di Medan



II. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir 30 Juni 2021 dan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 (tidak diaudit) serta tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Benny Andria, dengan pendapat wajar tanpa modifikasian, dan tanggal 31 Desember 2018 oleh Rusli dengan pendapat wajar tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
EKUITAS				
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan KepadaPemilik Entitas Induk				
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham				
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.135.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Pengunaannya	27.938.767.026	27.938.767.026	-	-
Belum Ditentukan Pengunaannya	(24.179.972.973)	(58.112.565.220)	214.849.737.296	64.537.932.974
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				
Kepada Pemilik Entitas Induk	2.003.758.794.053	1.969.826.201.806	2.214.849.737.296	1.199.537.932.974
Kepentingan Non Pengendali	8.579.123	8.618.064	-	-
JUMLAH EKUITAS	**2.003.767.373.176**	**1.969.834.819.870**	**2.214.849.737.296**	**1.199.537.932.974**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**5.577.201.969.424**	**4.676.206.827.347**	**4.366.315.260.012**	**2.529.280.406.222**

Selain yang telah disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan 30 Juni 2021, hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur permodalan yang terjadi.

Tabel Proforma Ekuitas

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat terjadi pada tanggal 30 Juni 2021, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan	Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2021	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2021 jika Pernawaran Umum Perdana Saham terjadi pada tanggal tersebut dengan harga pelaksanaan Rp[●] per saham	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2021 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan KepadaPemilik Entitas Induk			
Modal Saham – Nilai Nominal Rp1.000.000 per-saham			
Modal dasar 8.000.000 saham pada 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar – 2.000.000 saham	[●]	[●]	[●]
Saldo Laba			
Ditentukan Pengunaannya	[●]	[●]	[●]
Belum Ditentukan Pengunaannya	[●]	[●]	[●]
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			
Kepada Pemilik Entitas Induk	[●]	[●]	[●]
Kepentingan Non Pengendali	[●]	[●]	[●]
JUMLAH EKUITAS	[●]	[●]	[●]

III. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen. Pembagian dividen mengacu pada ketentuan – ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS serta mempertimbangkan kewajaran atas pembagian dividen tersebut dan juga kepentingan Perseroan. Pembagian dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba ditahan yang positif.

Dividen interim dapat dibagikan pada akhir tahun keuangan selama tidak melanggar ketentuan dari Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor. Pembagian dividen interim ditentukan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, Direksi Perseroan berencana untuk membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan nilai sebanyak – banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun 2021, dengan memperhatikan keputusan para pemegang saham dalam RUPS. Apabila RUPS menyetujui adanya pembagian dividen, maka dividen tersebut akan dibagikan kepada seluruh pemegang saham yang tercatat pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas dividen, dengan memperhitungkan PPh dan pemotongan pajak sesuai ketentuan yang berlaku, jika ada. Direksi Perseroan dapat melakukan perubahan kebijakan dividen setiap waktu, dengan tunduk pada persetujuan dari pemegang saham melalui RUPS.

Penentuan jumlah dan pembagian dividen tersebut akan bergantung pada rekomendasi Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang meliputi antara lain:

- Laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan (termasuk belanja modal dan akuisisi), kebutuhan kas, kesempatan bisnis; dan
- Faktor-faktor lain yang dianggap relevan oleh Direksi.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada Pemegang Saham.

Sejak tahun 2018, Perusahaan telah melakukan pembagian dividen sebanyak 2 kali, dengan rincian sebagai berikut:

Tahun	Dividen (Rp)	Rasio Pembayaran	Dividen Per Saham	Tanggal Pembayaran	Tanggal RUPS
2018	12.907.472.871	10%	1.08	4 Agustus 2020	23 April 2019
2019	15.031.180.276	10%	0.75	29 Juni 2021	20 Juli 2020

IV. PERPAJAKAN

1. PAJAK PENJUALAN SAHAM

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1994 tentang "Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek" dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal "Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek" yang mengubah Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal "Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek", telah diatur sebagai berikut:

a. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.

b. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan Final sebesar 0,50% dari nilai saham Perseroan pada saat Penawaran Umum Perdana. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek.

c. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih untuk memenuhi kewajiban perpajakan dengan cara membayar tambahan Pajak Penghasilan final 0.50% tersebut, perhitungan Pajak Penghasilan atas keuntungan penjualan saham pendiri dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008.

2. PAJAK PENGHASILAN ATAS DIVIDEN

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai perubahan pasal 4 ayat (1) atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, Koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan.
2. Bagi Perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan", penghasilan yang diterima Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada Perseroan terbatas yang tercatat pada bursa Efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan 4 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lebih lanjut, dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dalam Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, maka atas pembayaran dividen tersebut dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang

No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dalam Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. Sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1a) Undang-Undang No. 7 Tahun 1982, apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dividen tersebut tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari tarif yang semula dimaksud atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dalam PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non-Resident for Indonesia Tax Withholding* yaitu:

1. Formulir DGT-1
2. Formulir DGT-2 untuk bank dan WLPN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui custodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal Indonesia selain bunga, dividen dan WPLN yang berbentuk dana pension yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan subjek pajak negara mitra.
3. Formulir SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak berkenan menandatangani Formulir DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
   a. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris.
   b. Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010.
   c. Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak.
   d. Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN.
   e. Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Formulir DGT-1 atau Formulir DGT-2 atau Formulir SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010tanggal 30 April 2010 maka WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

3. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi Liabilitas perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan pada utang pajak laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dan telah dilaporkan ke instansi terkait.

Perseroan mendapati fasilitas khusus perpajakan sebagai berikut:

- PPN berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021
- PPh 21 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 82/PMK.03/2021

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

V. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, secara sendiri-sendiri dan tidak bersama-sama, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (full commitment) dan mengikatkan diri untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum Perdana Saham.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 dan Peraturan OJK No. 41/2020.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Porsi Penjaminan		
	Saham	Rp	(%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
PT Bahana Sekuritas	●	●	●
PT CIMB Niaga Sekuritas	●	●	●
PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia	●	●	●
PT Maybank Sekuritas Indonesia	●	●	●
PT RHB Sekuritas Indonesia	●	●	●
PT Sucor Sekuritas	●	●	●
Penjamin Emisi Efek	●	●	●
(akan ditentukan kemudian)	●	●	●
Total	●	●	●

Manajer Penjatahan yaitu PT Maybank Sekuritas Indonesia. Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Penjamin Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan Pihak Terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (bookbuilding) yang dilaksanakan pada tanggal 12 November - 25 November 2021 pada kisaran harga Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah). Dengan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selama masa Penawaran Awal, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp●,- (● Rupiah).

Penetapan rentang harga penawaran dilakukan berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan serta rasio perbandingan EV/EBITDA dan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan. Rentang harga penawaran tersebut disampaikan kepada para calon investor pada saat pelaksanaan Penawaran Awal (bookbuilding).

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri perhotelan dan *real estate* di Indonesia;
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dan EV/EBITDA dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan; dan
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

VI. 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/PM.2/2018
Tanggal STTD	:	4 Oktober 2018
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018,
Surat Penunjukan Kerja	:	Surat Perintah Mulai Kerja No. 114-2/178/VI/2021, tanggal 11 Juni 2021

Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dan penelitian dengan kemampuan terbaik yang dimilikinya atas fakta dari segi hukum yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan dan penelitian mana telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas Dari Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat dari segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi Hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

Pedoman kerja berdasarkan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal yang berlaku dilandasi dengan prinsip keterbukaan dan materialitas.

Auditor : **KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia)**
Plasa Asia Lntai 10. Jl. Jend. Sudirman Kav 15
Jakarta 12190, Indonesia
Telp.: (021) 5140 1340
Fax.: (021) 5140 1350

Nama Rekan	:	Benny Andria
Nomor STTD	:	STTD.AP-232/PM.22/2018
Tanggal STTD	:	6 Februari 2018
Keanggotaan Asosiasi	:	Akuntan Publik Otoritas Jasa Keuangan
Pedoman Kerja	:	Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI
Surat Penunjukan Kerja	:	Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI dan POJK No. 13/2017 tentang penggunaan Jasa Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam kegiatan Jasa Keuangan

Tugas Pokok : Tugas pokok Akuntan Publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai apakah laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan 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
Pedoman Kerja	:	UU RI No. 2 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris

Tugas Pokok : Membuat akta-akta berita acara RUPS dan Perjanjian-perjanjian dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham**.**

Biro Administri Efek : **PT Datindo Entrycom**
Jl. Hayam Wuruk No. 28
Jakarta 10120

Izin Usaha	:	Keputusan Ketua Bapepam Nomor. Kep 16/PM/1991 tanggal 19 April 1991
Keanggotaan Asosiasi	:	Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia
Pedoman Kerja	:	Peraturan Pasar Modal OJK dan Asosiasi BAE Indonesia
Surat Penunjukan Kerja	:	Perseroan menunjuk PT Datindo Entrycom sebagai BAE berdasarkan Pengelolaan Administrasi Saham.

Tugas Pokok : Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan terkait data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum Perdana Saham sesuai ketentuan yang berlaku. Melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Sub Rekening Efek Pemesan, melaksanaan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan.

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.

VII. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Sampai dengan tanggal Prospektus ini ini dan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah:

Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti, *real estate* dan perhotelan;

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan Usaha utama:

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

ii. Berusaha Di Bidang Hotel Bintang (55110)
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan

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

iv. Berusaha di bidang Rumah Minum/Kafe (56303)
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.

v. Berusaha di bidang Restoran (56101)
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

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

Struktur permodalan terakhir Perseroan berdasarkan Akta No. 92/2021 tanggal 19 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000
Modal Ditempatkan	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Modal Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000
Nilai nominal setiap saham		100

Wewenang Direksi

Berdasarkan Pasal 12 dari Anggaran Dasar Perseroan, kewenangan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

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

2) Dalam melaksanakan tugasnya, maka:

i. Direksi mempunyai hak dan wewenang antara lain:

(a) Menetapkan kebijakan yang dipandang tepat dalam kepengurusan Perseroan;
(b) Mengatur penyerahan kekuasaan Direksi untuk mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan kepada seorang atau beberapa orang yang khusus ditunjuk untuk itu termasuk pekerja Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan/atau badan lain;

(c) Mengatur ketentuan-ketentuan tentang pekerja Perseroan termasuk penetapan upah, pensiun atau jaminan hari tua dan penghasilan lain bagi pekerja Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(d) Mengangkat dan memberhentikan pekerja Perseroan berdasarkan peraturan ketenagakerjaan Perseroan dan peraturan perundang-undangan;

(e) Mengangkat dan memberhentikan seorang Sekretaris Perusahaan dan/atau Kepala Satuan Pengawas Intern dengan persetujuan Dewan Komisaris;

(f) Menghapus bukukan piutang macet dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan yang selanjutnya dilaporkan kepada Dewan Komisaris dan dipertanggungjawabkan dalam Laporan Tahunan;

(g) Tidak menagih lagi piutang bunga, denda, ongkos-ongkos dan piutang lainnya di luar pokok yang dilakukan dalam rangka restrukturisasi dan/atau penyelesaian piutang serta perbuatan-perbuatan lain dalam rangka penyelesaian piutang Perseroan dengan kewajiban melaporkan kepada Dewan Komisaris yang ketentuan dan tata cara pelaporannya ditetapkan oleh Dewan Komisaris;

(h) Melakukan segala tindakan dan perbuatan lainnya mengenai pengurusan maupun pemilikan kekayaan Perseroan, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan/atau pihak lain dengan Perseroan, serta mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perseroan dan/atau Keputusan RUPS;

(i) Direksi selaku pemegang saham dan/atau pemegang saham mayoritas pada setiap anak perusahaan berwenang antara lain untuk:

(1) Menetapkan, mengelola, mengendalikan dan memantau kebijakan strategis dan operasional yang akan dilaksanakan oleh anak perusahaan, yakni seluruh kebijakan yang dapat secara material mempengaruhi kondisi anak perusahaan dan dapat memberikan nilai tambah yang dituangkan dalam *blue-print* untuk diratifikasi dalam RUPS anak perusahaan.

(2) Merencanakan, memutuskan, mengelola, sekaligus mengendalikan kegiatan dan fungsi yang bersifat strategis, antara lain pengelolaan *cash management*, logistik, pengadaan, *capital expenditure* dan lainnya.

(3) Menetapkan kebijakan strategis dan operasional yang belum ditetapkan dalam *blue-print*.

(4) Menetapkan kebijakan struktur organisasi 1 (satu) tingkat di bawah Direksi anak perusahaan dengan memperhatikan masukan dari Dewan Komisaris anak perusahaan.

(5) Memberikan persetujuan kepada Direksi anak perusahaan atas tindakan yang bersifat operasional yang belum ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran anak perusahaan melalui mekanisme RUPS.

(6) Mendapatkan laporan dan penjelasan berkala baik dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris anak perusahaan serta memberikan keputusan di dalam maupun di luar forum RUPS anak perusahaan.

(7) Menetapkan nilai atau jangka waktu kerja sama antara anak perusahaan dengan badan usaha atau pihak lain berupa kerja sama lisensi, kontrak manajemen, sewa-menyewa aset, kerja sama operasi (KSO), bangun guna serah (BOT), bangun milik serah (BOwT), bangun serah guna (BTO) dan perjanjian-perjanjian sejenisnya.

(8) Menyetujui penyertaan modal dan jumlah penyertaan modal yang akan dilakukan oleh anak perusahaan pada perseroan lain.

(9) Menyetujui pendirian anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dari anak perusahaan dimaksud.

(10) Menyetujui pelepasan penyertaan modal pada anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dari anak perusahaan dimaksud.

(11) Menyetujui penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan dan pembubaran anak perusahaan dan/atau dari anak perusahaan dimaksud.

(12) Menyetujui penghapusbukuan piutang tidak tertagih dan/atau menyetujui penjualan terhadap persediaan barang tidak dapat digunakan oleh anak perusahaan.

(13) Menetapkan dan/atau mengubah logo serta merek dagang anak perusahaan.

(14) Menyetujui pendirian yayasan, organisasi dan/atau perkumpulan yang berbadan hukum baik yang berkaitan langsung maupun tidak langsung yang dibentuk oleh anak perusahaan.

(15) Menyetujui pembebanan biaya dan kewajiban yang bersifat tetap dan rutin untuk yayasan, organisasi dan/atau perkumpulan yang berbadan hukum yang dibentuk oleh anak perusahaan.

(16) Menyetujui pembelian aset lahan dan/atau *land bank* untuk kegiatan usaha properti maupun dijadikan sebagai aktiva tetap, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dan nilai tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.

(ii) Direksi berkewajiban untuk

a. Mengusahakan dan menjamin terlaksananya usaha dan kegiatan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya.

b. Menyiapkan pada waktunya Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Perseroan dan rencana kerja lainnya serta perubahannya untuk disampaikan kepada Dewan Komisaris dan mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris.

c. Membuat Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, Risalah RUPS, dan Risalah Rapat Direksi.

d. Membuat Laporan Tahunan yang antara lain berisi Laporan Keuangan, sebagai wujud pertanggungjawaban pengurusan Perseroan, serta dokumen keuangan perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang tentang dokumen perusahaan.

e. Menyusun Laporan Keuangan Standar Akuntansi Keuangan dan menyerahkan kepada Akuntan Publik untuk diaudit.

f. Menyampaikan Laporan Tahunan setelah ditelaah oleh Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir kepada RUPS untuk disetujui dan disahkan.

g. Memberikan penjelasan kepada RUPS mengenai Laporan Tahunan.

h. Menyampaikan neraca dan laporan laba rugi yang telah disahkan oleh RUPS kepada menteri yang membidangi hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

i. Menyusun laporan lainnya yang diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

j. Memelihara dan menyimpan di tempat kedudukan perseroan DPS, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan.

k. Menyimpan di tempat kedudukan Perseroan: DPS, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan serta dokumen Perseroan lainnya.

l. Mengadakan dan memelihara pembukuan dan administrasi Perseroan sesuai dengan kelaziman yang berlaku bagi suatu perseroan.

m. Menyusun sistem akuntansi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan dan berdasarkan prinsip-prinsip pengendalian intern, terutama fungsi pengurusan, pencatatan, penyimpanan, dan pengawas.

n. Memberikan laporan berkala menurut cara dan waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta laporan lainnya setiap kali diminta oleh Dewan Komisaris, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku dibidang pasar modal.

o. Menyiapkan susunan organisasi Perseroan lengkap dengan perincian dan tugasnya.

p. Memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan atau yang diminta anggota Dewan Komisaris dan pemegang saham, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku di bidang pasar modal.

q. Menjalankan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan yang ditetapkan oleh RUPS.

r. Menyusun Piagam/Pedoman dan tata tertib kerja Direksi (*BOD Charter*).

s. Menetapkan pedoman dan/atau kebijakan tata Kelola kegiatan properti, *real estate, support*, dan investasi setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris.

3) Dalam melaksanakan tugasnya, Direksi wajib mencurahkan tenaga, pikiran, perhatian dan pengabdiannya secara penuh pada tugas, kewajiban dan pencapaian tujuan Perseroan.

4) Dalam melaksanakan tugasnya, anggota Direksi harus mematuhi Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban serta kewajaran.

5) Dalam melaksanakan tugasnya, setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalani tugas untuk kepentingan dan usaha Perseroan dengan mempertimbangkan risiko usaha dan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.

7) Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:

a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;

c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan

d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.

8) Perbuatan-perbuatan Direksi di bawah ini harus mendapat persetujuan tertulis dari baik Dewan Komisaris:

a. Melepaskan/memindahtangankan dan/atau mengagunkan aset tetap Perseroan dengan nilai melebihi jumlah tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris, kecuali aset yang dicatat sebagai persediaan (Aktiva Lancar), dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

b. Mengadakan kerja sama dengan badan usaha atau pihak lain, dalam bentuk kerja sama operasi (KSO), kerja sama usaha (KSU), kerja sama lisensi, Bangun Guna Serah (*Build*, *Operate and Transfer*/BOT), Bangun Serah Guna (*Build, Transfer and Operate*/BTO), Bangun Guna Milik (*Build, Operate and Own*/BOO) dan perjanjian-perjanjian lain yang mempunyai sifat yang sama yang jangka waktunya ataupun nilainya melebihi dari yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;

c. Menetapkan dan mengubah logo Perseroan;

d. Menetapkan struktur organisasi 1 (satu) tingkat di bawah Direksi;

e. Melakukan penyertaan modal, melepaskan penyertaan modal termasuk perubahan struktur permodalan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris pada perusahaan lain, anak perusahaan, dan perusahaan patungan yang tidak dalam rangka penyelamatan piutang dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

f. Mendirikan anak perusahaan dan/atau perusahaan patungan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

g. Mengusulkan wakil Perseroan untuk menjadi calon Anggota Direksi dan Dewan Komisaris pada anak perusahaan yang memberikan kontribusi signifikan kepada Perseroan dan/atau bernilai strategis yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;

h. Melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, dan pembubaran anak perusahaan dan perusahaan patungan dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

i. Mengikat Perseroan sebagai penjamin (*borg* atau *avalist*) dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

j. Menerima pinjaman jangka menengah / Panjang dan memberikan pinjaman jangka menengah / Panjang dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

k. Memberikan pinjaman jangka pendek/menengah/panjang yang tidak bersifat operasional, kecuali pinjaman kepada anak perusahaan cukup dilaporkan kepada Dewan Komisaris;

l. Menghapuskan dari pembukuan terhadap piutang macet dan persediaan barang mati dalam nilai yang melebihi batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;

m. melakukan tindakan yang termasuk dalam transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dengan nilai tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris kecuali tindakan tersebut termasuk dalam transaksi material yang dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;

n. Tindakan-tindakan yang belum ditetapkan RKAP;

o. Melakukan pembelian aset lahan dan/atau *land bank* untuk kegiatan usaha properti maupun dijadikan sebagai aktiva tetap dengan nilai tertentu yang ditetapkan Dewan Komisaris;

p. Melakukan investasi dengan batasan nilai dan/atau kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris berdasarkan usulan Direksi

q. Penetapan batasan dan/atau kriteria untuk hal-hal sebagaimana dimaksud huruf (a), (b), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), dan (o), dilakukan oleh Dewan Komisaris setelah mendapatkan persetujuan Pemegang Saham Mayoritas yang memiliki lebih dari 50% (lima puluh) persen saham Perseroan ("**Pemegang Saham Mayoritas**");

r. Persetujuan Dewan Komisaris berkenaan dengan huruf (a), (b), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), dan (o) ditetapkan setelah mendapat persetujuan Pemegang Saham Mayoritas;

s. Tindakan direksi pada huruf (b) ayat ini sepanjang diperlukan dalam rangka pelaksanaan kegiatan usaha utama yang lazim dilakukan dalam bidang usaha yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak memerlukan persetujuan Dewan Komisaris dan/atau RUPS;

t. Tindakan Direksi sebagaimana dimaksud pada huruf b, e, f, g, h, ayat ini sepanjang diperlukan dalam rangka mengikuti tender dan/atau untuk melaksanakan proyek dan/atau memenuhi persyaratan dan/atau pelaksanaan kegiatan usaha utama yang lazim dilakukan dalam bidang usaha yang bersangkutan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak memerlukan persetujuan Dewan Komisaris dan/atau RUPS.

u. dalam waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari sejak diterimanya permohonan atau penjelasan dan dokumen secara lengkap dari Direksi, Dewan Komisaris harus memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) pasal ini.

9) Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:

a. Mengalihkan kekayaan Perseroan; atau
b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan,

yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, kecuali sebagai pelaksana kegiatan usaha perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

10) Perbuatan di bawah ini hanya dapat dilakukan oleh Direksi setelah mendapatkan persetujuan dari RUPS untuk:
a. Mengalihkan kekayaan Perseroan; atau
b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, kecuali sebagai pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan.

11) Perbuatan di bawah ini hanya dapat dilakukan oleh Direksi setelah mendapatkan tanggapan tertulis dari Dewan Komisaris dan mendapat persetujuan dari RUPS untuk:

    a. melakukan tindakan yang termasuk dalam transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dengan nilai di atas 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan, kecuali tindakan tersebut termasuk dalam transaksi material yang dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;

    b. Melakukan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal; dan

    c. Melakukan transaksi lain guna memenuhi dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal.

    Apabila dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak diterimanya permohonan atau penjelasan dan dokumen dari Direksi, Dewan Komisaris tidak memberikan tanggapan tertulis, maka RUPS dapat memberikan keputusan tanpa adanya tanggapan tertulis dari Dewan Komisaris.

12) Perbuatan hukum sebagaimana Pasal 12 ayat (9) dan ayat (10) Anggaran Dasar Perseroan yang dilakukan tanpa persetujuan RUPS, tetap mengikat Perseroan sepanjang pihak lain dalam perbuatan hukum tersebut beritikad baik.

13) RUPS dapat mengurangi pembatasan terhadap tindakan Direksi yang diatur dalam Anggaran Dasar atau menentukan pembatasan lain kepada Direksi selain yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

14) Kebijakan kepengurusan ditetapkan dalam Rapat Direksi.

15) Dalam rangka melaksanakan kepengurusan Perseroan, setiap anggota Direksi berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan sesuai dengan kebijakan dan kewenangan kepengurusan Perseroan yang ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.

16) Apabila tidak ditetapkan lain dalam kebijakan kepengurusan Perseroan, Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.

17) Apabila Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan pada pihak ketiga, maka Wakil Direktur Utama berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama atau Direktur Utama menunjuk secara tertulis salah satu anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama dan/atau Wakil Direktur Utama apabila pada saat bersamaan wakil direktur utama tidak ada atau berhalangan.

    Apabila Wakil Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Wakil Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang melaksanakan tugas-tugas Wakil Direktur Utama, atau Wakil Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama dan/atau Wakil Direktur Utama apabila terlebih dahulu Direktur Utama tidak ada atau berhalangan.

    Apabila RUPS tidak mengangkat Wakil Direktur Utama, maka dalam hal Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Direktur Utama menunjuk secara tertulis anggota Direksi yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama.

18) Dalam hal Direktur Utama tidak melakukan penunjukan, maka anggota Direksi yang terlama dalam jabatan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta melaksanakan tugas-tugas Direktur Utama.

19) Direksi untuk perbuatan tertentu atas tanggung jawabnya sendiri, berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya, dengan memberikan kepadanya atau kepada mereka kekuasaan untuk perbuatan tertentu tersebut yang diatur dalam surat kuasa.

20) Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS. Dalam hal RUPS tidak menetapkan pembagian tugas dan wewenang tersebut, maka pembagian tugas dan wewenang di antara Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi dan dilaporkan kepada Dewan Komisaris.

21) Direksi dalam mengurus Perseroan melaksanakan petunjuk yang diberikan oleh RUPS sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau Anggaran Dasar Perseroan.

22) Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:

a. Terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan; atau
b. Anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.

23) Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud dalam angka 22 di atas yang berhak mewakili Perseroan adalah:

a. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

Wewenang Dewan Komisaris

Berdasarkan Pasal 15 Anggaran Dasar Perseroan, wewenang Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

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

2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas, maka:

a. Dewan Komisaris berwenang untuk:

(1) memeriksa buku-buku, surat-surat, serta dokumen–dokumen lainnya, memeriksa kas untuk keperluan verifikasi dan lain-lain surat berharga dan memeriksa kekayaan Perseroan;

(2) memasuki pekarangan, gedung, dan kantor yang dipergunakan oleh Perseroan;

(3) meminta penjelasan dari Direksi dan/atau pejabat lainnya mengenai segala persoalan yang menyangkut pengelolaan Perseroan;

(4) mengetahui segala kebijakan dan tindakan yang telah dan akan dijalankan oleh Direksi;

(5) meminta Direksi dan/atau pejabat lainnya di bawah Direksi dengan sepengetahuan Direksi untuk menghadiri rapat Dewan Komisaris;

(6) mengangkat dan memberhentikan seorang sekretaris Dewan Komisaris;

(7) memberhentikan sementara anggota Direksi sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;

(8) membentuk Komite Audit, Komite Remunerasi dan Nominasi, Komite Pemantau Risiko dan komite-komite lain, jika dianggap perlu dengan memperhatikan kemampuan perusahaan;

(9) menggunakan tenaga ahli untuk hal tertentu dan dalam jangka waktu tertentu atas beban Perseroan jika dianggap perlu;

(10) melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;

(11) Menyetujui pengangkatan dan pemberhentian Sekretaris Perusahaan dan/atau Kepala Satuan Pengawas Intern;

(12) menghadiri rapat Direksi dan memberikan pandangan–pandangan terhadap hal-hal yang dibicarakan; dan

(13) melaksanakan kewenangan pengawasan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta ketentuan di bidang pasar modal, anggaran dasar dan/atau keputusan RUPS.

b. Dewan Komisaris berkewajiban untuk:

(1) memberikan nasihat kepada Direksi dalam melaksanakan pengurusan Perseroan;
(2) memberikan pendapat dan persetujuan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Perseroan serta rencana kerja lainnya yang disiapkan Direksi, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;
(3) mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap masalah yang dianggap penting bagi kepengurusan perseroan;

(4) melaporkan kepada pemegang saham apabila terjadi gejala menurunnya kinerja Perseroan;

(5) mengusulkan kepada RUPS penunjukan Akuntan Publik yang akan melakukan pemeriksaan atas buku-buku Perseroan;

(6) meneliti dan menelaah laporan berkala dan laporan tahunan yang disiapkan Direksi serta menandatangani laporan tahunan;

(7) memberikan penjelasan, pendapat dan saran kepada RUPS mengenai Laporan tahunan, apabila diminta;

(8) membuat risalah rapat Dewan Komisaris dan menyimpan salinannya;

(9) melaporkan kepada Perseroan mengenai kepemilikan sahamnya dan/atau keluarganya pada Perseroan tersebut dan Perseroan lain;

(10) memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau kepada RUPS;

(11) memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan atau yang diminta pemegang saham dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal;

(12) melaksanakan kewajiban lainnya dalam rangka tugas pengawasan dan pemberian nasihat, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar, dan/atau keputusan RUPS; dan

(13) Menyusun Piagam/Pedoman dan tata tertib kerja Dewan Komisaris (*BOC Charter*)

(14) Dalam melaksanakan tugasnya tersebut setiap anggota Dewan Komisaris harus:

a. Mematuhi Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta prinsip - prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran;
b. Beritikad baik, penuh kehati-hatian dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

c. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.

d. Setiap anggota Dewan Komisaris bertanggungjawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Dewan Komisaris dalam menjalankan tugasnya.

Anggota Dewan Komisaris tidak dapat dipertanggungjawabkan atas Perseroan sebagaimana dimaksud pada poin 5 di atas, apabila dapat membuktikan:

(a) kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
(b) telah melakukan pengawasan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik;
(c) tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengawasan yang mengakibatkan kerugian; dan
(d) telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.

Tempat RUPS

Berdasarkan Pasal 23 Anggaran Dasar Perseroan, ditentukan bahwa RUPS wajib diselenggarakan di wilayah Negara Republik Indonesia dan wajib dilakukan di: (a) tempat kedudukan perseroan; (b) tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya; atau (c) ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan atau (d) provinsi tempat kedudukan Bursa efek dimana saham Perseroan dicatatkan.

Pemanggilan RUPS

Berdasarkan Pasal 23 Anggaran Dasar Perseroan, diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Pemanggilan RUPS dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

   a) dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

      1) menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK;
      2) melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham;
      3) melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.

   b) Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.

   c) Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan.

      Pengumuman RUPS paling kurang memuat:

      1) Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
      2) Ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
      3) Tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
      4) Tanggal pemanggilan RUPS.

      Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris, pengumuman RUPS wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.

Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:

1) RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama;
2) Pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap rapat.

Pengumuman RUPS yang perlu dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilakukan dengan mengikuti ketentuan di bidang pasar modal.

d) Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS.

e) Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf c paling kurang memuat informasi:

1) Tanggal penyelenggaraan RUPS;
2) Waktu penyelenggaraan RUPS;
3) Tempat penyelenggaraan RUPS;
4) Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
5) Mata acara rapat termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
6) Informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara rapat tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
7) Informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.

f) Ketentuan huruf d sampai huruf e *mutatis mutandis* berlaku untuk pemanggilan penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS.

2. Pemanggilan RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a) RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;

b) Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;

c) Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran. Ketentuan ini berlaku tanpa mengurangi peraturan Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya serta peraturan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan;

d) Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam angka 2 huruf a), Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan penyelenggaraan sebagaimana dimaksud dalam poin 1 huruf a).

3. Pemanggilan RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

Dalam pemanggilan RUPS ketiga menyebutkan RUPS kedua telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran, maka Perseroan dapat melakukan RUPS ketiga dengan ketentuan:

a) Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;

b) Permohonan harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan;

c) Permohonan ini memuat paling sedikit:

(i) Ketentuan kuorum RUPS sebagaimana dalam Anggaran Dasar Perseroan;
(ii) Daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;

(iii) Daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
(iv) upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
(v) besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.

d) RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK.

4. Bahan mata acara rapat diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

a) Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara rapat bagi pemegang saham.
b) Bahan mata acara rapat wajib tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS
c) Dalam hal ketentuan peraturan perundang-undangan lain mengatur kewajiban ketersediaan bahan mata acara rapat lebih awal dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, penyediaan bahan mata acara rapat dimaksud mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan lain tersebut.
d) Pada saat pelaksanaan RUPS, pemegang saham berhak memperoleh informasi mata acara rapat dan bahan terkait mata acara rapat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Perseroan.
e) Dalam hal mata acara rapat mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, daftar Riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS , sepanjang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
f) dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh pemegang saham independen, Perseroan wajib menyediakan formulir pernyataan bermeterai cukup untuk ditandatangani oleh pemegang saham independen sebelum pelaksanaan RUPS.

5. Ralat Pemanggilan RUPS dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Perseroan wajib melakukan ralat pemanggilan RUPS jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS yang telah dilakukan.
b. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, Perseroan wajib melakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam poin 1 huruf d di atas.
c. Ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak berlaku apabila ralat pemanggilan RUPS mengenai perubahan atas tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan dan sepanjang OJK tidak memerintahkan pemanggilan ulang.

6. Pemberian Kuasa Secara Elektronik

a. Perseroan wajib menyediakan alternatif pemberian kuasa secara elektronik bagi pemegang saham untuk hadir dan memberikan suara dalam RUPS.
b. Pemegang saham dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
c. Pemberian kuasa dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik melalui e-RUPS yang disediakan oleh Penyedia e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.
d. Pemberian kuasa harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS.
e. Pemegang saham dapat mencantumkan pilihan suara pada setiap mata acara dalam pemberian kuasa secara elektronik.
f. Pemegang saham dapat melakukan perubahan kuasa termasuk pilihan suara jika pemegang saham mencantumkan pilihan suara.
g. Perubahan kuasa termasuk pilihan suara dapat dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS.
h. Pihak yang dapat menjadi Penerima Kuasa secara elektronik meliputi:
   1) Partisipan yang mengadministrasikan sub rekening efek/efek milik pemegang saham;
   2) pihak yang disediakan oleh Perseroan; atau
   3) pihak yang ditunjuk oleh pemegang saham.

i. Perseroan wajib menyediakan Penerima Kuasa secara elektronik.

j. Penerima Kuasa wajib:
   1) cakap menurut hukum; dan
   2) bukan merupakan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan karyawan Perseroan.

k. Penerima Kuasa sebagaimana dimaksud pada huruf j ayat ini harus telah terdaftar di dalam sistem e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.

l. Dalam hal Pemberi Kuasa menghadiri RUPS secara langsung, wewenang Penerima Kuasa untuk memberikan suara atas nama pemberi kuasa dinyatakan batal.

m. Penunjukan dan pencabutan Penerima Kuasa, serta pemberian dan perubahan suara melalui e-RUPS atau sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, dianggap sah dan berlaku bagi semua pihak, serta tidak membutuhkan tanda tangan basah kecuali diatur lain dalam ketentuan yang ditetapkan oleh Penyedia e-RUPS dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

n. Mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS.

o. Dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur dalam prosedur operasional standar penyelenggaraan RUPS Perseroan.

p. Penerima Kuasa bertanggung jawab atas kuasa yang diterima dari pemegang saham dan harus melaksanakan kuasa tersebut dengan itikad baik dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Penyedia e-RUPS:
   a. Kegiatan sebagai Penyedia e-RUPS hanya dapat dilakukan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang ditunjuk oleh OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK.
   b. Pihak lain yang disetujui OJK wajib terhubung dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan biro administrasi efek untuk memastikan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS.
   c. Pihak lain yang disetujui OJK wajib berbentuk badan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Republik Indonesia.
   d. Kewajiban pihak lain yang disetujui OJK berlaku pula bagi Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan.
   e. Penyedia e-RUPS wajib paling sedikit:
      1) terdaftar sebagai penyelenggara sistem elektronik dari instansi berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
      2) menyediakan hak akses kepada Pengguna e-RUPS untuk dapat mengakses e-RUPS;
      3) memiliki dan menetapkan mekanisme atau prosedur operasional standar penyelenggaraan e-RUPS;
      4) memastikan terselenggaranya kegiatan dan keberlangsungan kegiatan e-RUPS;
      5) memastikan keamanan dan keandalan e-RUPS;
      6) menginformasikan kepada Pengguna e-RUPS dalam hal terdapat perubahan atau pengembangan sistem termasuk penambahan layanan dan fitur e-RUPS;
      7) menyediakan rekam jejak audit terhadap seluruh kegiatan pemrosesan data di e-RUPS untuk keperluan pengawasan, penegakan hukum, penyelesaian sengketa, verifikasi, dan pengujian;

8) memiliki dan menempatkan fasilitas pengganti pusat data dan pusat pemulihan bencana terkait penyelenggaraan e-RUPS di wilayah Indonesia pada tempat yang aman dan terpisah dari pusat data utama;
9) memenuhi standar minimum sistem teknologi informasi, pengamanan teknologi informasi, gangguan dan kegagalan sistem, serta alih kelola sistem teknologi informasi;
10) menyimpan semua data pelaksanaan e-RUPS; dan
11) bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaiannya dalam penyediaan dan pengelolaan e-RUPS.

f. Dalam hal Perseroan melaksanakan RUPS secara elektronik dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, kewajiban Penyedia e-RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf e ayat ini berlaku juga bagi Perseroan, kecuali kewajiban menempatkan fasilitas pengganti pusat data dan pusat pemulihan bencana di wilayah Indonesia sebagaimana dimaksud pada huruf e butir (8) ayat ini.

g. Penyedia e-RUPS menetapkan ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS.
h. Ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS berlaku efektif setelah memperoleh persetujuan OJK.
i. Ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan e-RUPS mencakup paling sedikit:

1) persyaratan dan tata cara pendaftaran dan/atau pemberian hak akses kepada Pengguna e-RUPS, termasuk pembatalan pendaftaran Pengguna e-RUPS;
2) biaya pendaftaran dan/atau penggunaan e-RUPS;
3) tata cara penggunaan e-RUPS;
4) hak dan kewajiban Pengguna e-RUPS;
5) batasan akses penggunaan e-RUPS;
6) kerahasiaan, keutuhan, dan ketersediaan informasi pelaksanaan RUPS yang terdapat pada e-RUPS;
7) mekanisme pelaporan dan pengambilan data dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaporan Perseroan;
8) perlindungan data pribadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
9) penghentian sementara waktu pemberian layanan kepada Pengguna e-RUPS.

Kuorum dan Keputusan RUPS

Berdasarkan Pasal 25 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Kuorum kehadiran dan keputusan RUPS terhadap hal yang harus diputuskan dalam Rapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan:

   a. dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kecuali Anggaran Dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.

   b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, maka RUPS kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat kecuali Anggaran Dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.

   c. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

   d. Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih.

2. RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan atau menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

   a. Rapat harus dihadiri oleh pemegang saham lainnya yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat;

   b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, maka dalam Rapat kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat; dan

   c. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf h tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

3. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh pemegang saham independen sebagaimana diatur dalam peraturan dibidang Pasar Modal, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

   a. Dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen.

   b. Dalam hal kuorum tidak tercapai, maka RUPS kedua, keputusan adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan disetujui oleh lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam rapat.

   c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

   d. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir.

4. RUPS untuk melakukan perubahan Direksi, perubahan Dewan Komisaris, Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dan atau Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

   a. harus dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang sah saham-dan/atau wakil-wakil mereka yang bersama-sama mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat.

   b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf a ini tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh para pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat; dan

c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dari persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

5. RUPS untuk melakukan perubahan anggaran dasar dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Perubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh RUPS, yang dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.

b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksudkan dalam huruf a tidak tercapai maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili sedikit-dikitnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.

c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK.

6. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, dan Pembubaran hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS, dengan ketentuan sebagai berikut:

a. dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili paling sedikit ¾ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan harus disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari ¾ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.

b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksudkan dalam huruf a tidak tercapai maka dalam RUPS kedua adalah sah apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh pemegang saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah yang bersama-sama mewakili lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat.

c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan persyaratan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

7. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1(satu) klasifikasi saham, RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan:

a. RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;

b. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;

c. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan bahwa keputusan sah jika disetujui oleh jumlah suara setuju yang lebih besar; dan

d. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

e. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut berdasarkan Peraturan OJK diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.

8. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan kuasa berhak menghadiri RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

   Pemegang saham dapat memberikan kuasa dan suaranya dalam RUPS secara elektronik melalui e-RUPS, sebagaimana diatur khusus dalam peraturan di bidang pasar modal.

9. Dalam RUPS tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

10. Pemegang saham dengan hak suara yang sah yang hadir dalam RUPS namun abstain dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.

11. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda. Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau perusahaan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (*mutual fund*) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada pasal ini.

12. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan pegawai Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun dalam pemungutan suara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan/atau pegawai yang bersangkutan dilarang bertindak sebagai kuasa dari pemegang saham. Dalam hal kuasa diberikan secara elektronik, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan/atau pegawai Perseroan dilarang bertindak sebagai penerima kuasa.

13. Pemungutan suara dilakukan secara lisan, kecuali apabila Ketua Rapat menentukan lain.

14. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

15. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil melalui pemungutan suara sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pengeluaran Saham Baru

Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) sampai (9) Anggaran Dasar Perseroan:

1. Saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan oleh Direksi menurut keperluan modal Perseroan pada waktu dan dengan cara dan harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Rapat Direksi berdasarkan persetujuan RUPS, dengan mengindahkan ketentuan yang termuat dalam anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal di Indonesia, dengan syarat pengeluaran itu tidak dengan harga pari.

2. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran efek bersifat ekuitas (efek bersifat ekuitas adalah efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham dali Perseroan selaku penerbit), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a) Setiap penambahan modal melalui pengeluaran efek bersifat ekuitas yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**") kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan RUPS yang menyetujui pengeluaran efek bersifat ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut, dan Perseroan wajib mengumumkan informasi rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD kepada pemegang saham dimaksud dengan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal.

b) Tanpa mengurangi keberlakuan ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal, pengeluaran efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:

i. ditujukan kepada pegawai Perseroan;

ii. ditujukan kepada pemegang obligasi atau efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;

iii. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS;

iv. dalam rangka perbaikan posisi keuangan;

v. selain perbaikan posisi keuangan;

vi. penerbitan saham bonus yang merupakan dividen saham sebagai hasil dari saldo laba yang dikapitalisasi menjadi modal dan/atau bukan merupakan dividen saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.

c) HMETD dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku dibidang Pasar Modal;

d) Efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang HMETD harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan efek bersifat ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah efek bersifat ekuitas yang dipesan - melebihi jumlah efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan, efek bersifat ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham dengan memesan tambahan efek bersifat ekuitas.

e) Dalam hal masih terdapat sisa efek bersifat ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, efek bersifat ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada Pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama.

f) Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS Perseroan terlebih dahulu yang telah menyetujui pengeluaran efek tersebut.

g) Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri (Menteri adalah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan hak asasi manusia atau penggantinya.

3. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri, dengan ketentuan:

a. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:

a) telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;

b) telah memperoleh persetujuan Menteri;

c) penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri;

d) Dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal dasar dan modal disetor memenuhi UUPT, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam poin 3 di atas tidak terpenuhi; dan/atau

e) Persetujuan RUPS ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam poin 1 di atas.

b. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.

Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan tersebut di atas, apabila peraturan perundang-undangan khususnya peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan bursa efek di tempat di mana saham Perseroan dicatatkan menentukan lain.Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah di bayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah disetor dan ditempatkan atau jumlah lain apabila peraturan perundangan yang berlaku bagi Perseroan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut tidak boleh mengurangi modal dasar Perseroan, sedangkan saham-saham yang dibeli kembali tidak dihitung dalam menentukan kuorum dalam RUPS dan saham-saham itu tidak memberikan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS. Pembelian kembali saham harus memperhatikan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.

Saham Perseroan

Berdasarkan Pasal 5 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Semua saham Perseroan adalah saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam daftar pemegang saham.
2. Perseroan hanya mengakui seorang atau satu badan hukum sebagai pihak yang berwenang menjalankan hak yang diberikan oleh hukum atas saham.
3. Sepanjang dalam Anggaran Dasar Perseroan tidak ditetapkan lain, maka pemegang saham mempunyai hak yang sama dan setiap 1 (satu) saham memberikan 1 (satu) hak suara.
4. Jikalau suatu saham pindah tangan karena warisan atau didasarkan sebab lain menjadi milik lebih 1 (satu) orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk seorang diantar mereka dan yang ditunjuk itulah yang dicatat sebagai wakil mereka bersama dalam daftar pemegang saham, yang berhak untuk mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
5. Dalam hal para pemilik bersama itu lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan memperlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang yang sah atas saham atau saham-saham tersebut.
6. Setiap pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar Perseroan dan semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan.
7. Terhadap seluruh saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek berlaku peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pemindahan Hak Atas Saham

Berdasarkan Pasal 10 Anggaran Dasar Perseroan:

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada bursa efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.

2. Kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku di bidang pasar modal di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, pemindahan hak atas saham harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan. Dokumen pemindahan hak atas saham harus berbentuk sebagaimana ditentukan atau disetujui oleh Direksi.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam penitipan kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek ke rekening efek yang lain pada Lembaga penyimpanan dan penyelesaian, bank kustodian dan perusahaan efek. Dokumen pemindahan hak atas saham harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dengan ketentuan, bahwa dokumen pemindahan hak atas saham-saham yang tercatat pada bursa efek harus memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku pada bursa efek di tempat dimana saham-saham tersebut dicatatkan, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
4. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila cara-cara yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
5. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan tersebut dicatatkan.
6. Mengenai saham-saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan bursa efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
7. Pendaftaran pemindahan hak atas saham tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu dari tanggal diumumkannya untuk RUPS lainnya sampai dengan tanggal penutupan rapat tersebut dan memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal.
8. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham berubah menurut hukum, dapat mengajukan bukti haknya tersebut, sebagaimana disyaratkan oleh Direksi, dengan mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik atas dasar bukti hak itu tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
9. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam anggaran dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak berdasarkan angkat 7 di atas menurut Anggaran Dasar.
10. Pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (6) Anggaran Dasar huruf a butir I wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
11. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di bursa efek wajib memenuhi peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal dan ketentuan bursa efek.

XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

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

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

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

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

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

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

   Untuk pemodal yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Bahana Sekuritas (”Bahana Sekuritas”), PT CIMB Niaga Sekuritas (”CIMB Sekuritas”), PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia (”Mirae Sekuritas”), PT Maybank Sekuritas Indonesia (”Maybank Sekuritas”), PT Sucor Sekuritas (“Sucor Sekuritas”) dan PT RHB Sekuritas Indonesia (“RHB Sekuritas”), selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: bs_ibcm@bahana.co.id untuk Bahana Sekuritas, jk.ipocimb@cimbniaga-ibk.co.id untuk CIMB Sekuritas, ipo@miraeasset.co.id untuk Mirae Sekuritas, IBA.Indonesia@maybank.com untuk Maybank Sekuritas, ib@sucorsekuritas.com untuk Sucor Sekuritas dan rhb.id.cf@rhbgroup.com untuk RHB Sekuritas dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

   1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan);
   2) Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar);
   3) Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

   Penjaminan Pelaksanaan Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui *email* calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat *email* pemesanan oleh pihak lain.

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

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

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

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

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

Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

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

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

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

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

Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

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

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

2. Pemesan Yang Berhak

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

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

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

3. Jumlah Pemesanan

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

4. Pendaftaran Saham ke Dalam Penitipan Kolektif

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

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

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

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

5. Masa Penawaran Umum

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

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

6. Penyediaan Dana dan Pembayaran Pemesanan Saham

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

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.
Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

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

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

7. Penjatahan Saham

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

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

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

a) Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

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

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

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

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

4) Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian hingga saham yang tersisa habis
6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Uum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

   a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesanannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
   b. dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham

tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;

c. dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;

d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan

e. dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesanannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.

7) Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)
Penawaran Umum Golongan I	IPO ≤ Rp250 Miliar
Penawaran Umum Golongan II	Rp250 Miliar ≤ IPO ≤ Rp500 Miliar
Penawaran Umum Golongan III	Rp500 Miliar ≤ IPO ≤ Rp1 Triliun
Penawaran Umum Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan IV karena jumlah Penawaran Umum lebih besar dari Rp1.000.000.000.000

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan minimal % Alokasi Awal Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		2,5x ⩽ X ⩽ 10x	10x ⩽ X ⩽ 25x	⩾ 25x
I (IPO ≤ Rp 250 miliar	Min (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp 250 miliar < IPO ≤ Rp 500 miliar)	Min (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp 500 miliar < IPO ≤ Rp 1 triliun)	Min (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (IPO > Rp 1 triliun)	Min (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Efek, maka alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel golongan IV. Pada Penawaran Umum saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Efek:

a. 2,5 kali sampai dengan 10x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 5% dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;

b. 10 kali sampai dengan 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 7,5% dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
c. Di atas 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 12,5% dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat akan diambil dari Porsi Penjatahan Pasti.

Penjatahan Terpusat dalam Penawaran Umum ini dibatasi minimum 5% (lima persen)

b) Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum ini dibatasi maksimal sampai dengan 95% (Sembilan puluh lima persen)

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 POJK No. 40/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber Saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah Saham yang tersedia.

Manajer Penjatahan yaitu PT Maybank Sekuritas Indonesia, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

a. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
b. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:

1). Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;

2). Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau

3). Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.

a. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1). mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;

2). menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan

3). menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

4). Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan

B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagal sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saaat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

10. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahu penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website www.e-ipo.co.id pada tanggal 2 Desember - 8 Desember 2021.

PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia

Treasury Tower Lantai 50, SCBD Lot 28,
Jl. Jend. Sudirman No.52-54, RT.5/RW.3, Senayan,
Kebayoran Baru, Jakarta 12190

Telepon : (021) 5088 7000
Faksmili : (021) 5088 7000
Website : http://www.miraeasset.co.id

PT RHB Sekuritas Indonesia

Revenue Tower Lt. 11, District 8 SCBD
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190, Indonesia

Telepon : (021) 5093 9888
Faksimili : (021) 5093 9777
Website: www.rhbgroup.com

PT Bahana Sekuritas

Graha CIMB Niaga, Lantai 19
Jl. Jend. Sudirman Kav. 58,
Jakarta 12190
Telepon : (021) 250 2678
Faksmili : (021) 250 5087
Website : https://www.bahanasekuritas.id

PT Maybank Sekuritas Indonesia

Sentral Senayan III, Lantai 22
Jl. Asia Afrika No.9, Gelora Bung Karno
Jakarta 10270, Indonesia
Telepon : (021) 8066 8500
Faksimili : (021) 2903 9468
Website: https://www.maybank-ke.co.id

PT CIMB Niaga Sekuritas

Graha CIMB Niaga lantai 25
Jalan Jend. Sudirman Kav. 58
Jakarta 12190, Indonesia
Telepon : (+62-21) 50847847
Faksimili : (+62-21) 50847848
Website: http://cns.co.id

PT Sucor Sekuritas

Sahid Sudiman Center, Lt 12
Jl. Jend. Sudirman Kav. 86
Jakarta 10220, Indonesia
Telepon : (021) 8067 3000
Faksimili : (021) 2788 9288
Website: https://sucorsekuritas.com

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

ATELIER OF LAW

Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners

Ref.: AYMP/101-333/21/XI/979

Jakarta, 4 November 2021

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 PERDANA SAHAM PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari kantor hukum ARMAND YAPSUNTO MUHARAMSYAH & PARTNERS (selanjutnya disebut sebagai "**AYMP**"), berkantor di Generali Tower Penthouse Floor, 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/PM.2/2018, tanggal 4 Oktober 2018 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 Perjanjian Kerja Nomor 114-3/234/VI/2021, tanggal 11 Juni 2021, 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 menawarkan dan menjual kepada masyarakat dengan cara penawaran umum atas sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus) saham yang merupakan saham biasa atas nama yang merupakan saham baru atau sebanyak-banyaknya 28,6% (dua puluh delapan koma enam persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dengan nilai nominal sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) per saham (selanjutnya seluruh saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat disebut sebagai "**Saham-saham**"). Untuk keperluan Pendapat Hukum ini, penawaran umum atas Saham-saham selanjutnya disebut sebagai "**Penawaran Umum**".

SDL

Dengan memperhatikan perkiraan harga penawaran yang terdapat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek (sebagaimana didefinisikan di bawah), yakni Rp130,00 (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,00 (dua ratus Rupiah) per lembar saham ("**Harga Penawaran**"), maka Penawaran Umum ini akan masuk ke dalam Penawaran Umum Golongan IV sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("**SEOJK No. 15/2020**").

Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan dengan PT Bahana Sekuritas, PT CIMB Niaga Sekuritas, PT Maybank Sekuritas Indonesia, PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Sucor Sekuritas (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai para "**Penjamin Pelaksana Emisi Efek**") sebagai penjamin pelaksana emisi efek telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 134, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan sebagaimana terakhir diubah melalui Akta Adendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 119, tanggal 25 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**"). Sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perseroan telah menunjuk para Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagai penjamin pelaksana emisi efek dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) atas Saham-saham.

Selain Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perseroan juga telah menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 135, tanggal 27 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan, sebagaimana diubah melalui Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 25, tanggal 2 November 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di kota Jakarta Selatan ("**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham**"), antara Perseroan dan PT Datindo Entrycom; dan
2. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("**KSEI**") No. SP-067/SHM/KSEI/0821 tanggal 27 Agustus 2021, antara Perseroan dengan KSEI ("**Perjanjian Pendaftaran Efek**").

(Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, dan Perjanjian Pendaftaran Efek untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian Penawaran Umum**").

Sesuai dengan ketentuan-hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, Penawaran Umum baru dapat dilaksanakan setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran (sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal – "**UUPM**") yang diajukan kepada OJK. Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan keterangan Direksi Perseroan kepada kami, Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK pada tanggal 27 Agustus 2021.

Ajk

Pendapat hukum ini menggantikan pendapat hukum kami dengan nomor Ref.: AYMP/101-333/21/X/965, tanggal 2 November 2021, yang telah kami sampaikan sebelumnya kepada OJK pada tanggal 2 November 2021.

Pendapat Hukum ini dapat diubah atau ditambah berdasarkan dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan tambahan dari Perseroan yang kami peroleh, setelah tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini sampai dengan disampaikannya kembali Pernyataan Pendaftaran kepada dan dinyatakan efektifnya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK.

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/101-333/21/XI/978, tanggal 4 November 2021 (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 pendirian sampai dengan tanggal 4 November 2021, 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, yakni:

   a. keabsahan pendirian Perseroan dan Perusahaan Anak;

   b. kesesuaian anggaran dasar terakhir dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal;

   c. struktur permodalan dan perubahan kepemilikan saham dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum dikeluarkannya Pendapat Hukum ini;

   d. keabsahan perjanjian dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian penting lainnya;

   e. izin dan persetujuan pokok yang diperlukan dalam pelaksanaan kegiatan usaha atau kegiatan usaha yang direncanakan Perseroan dan Perusahaan Anak;

   f. status kepemilikan, pembebanan, asuransi, dan sengketa atas aset Perseroan dan Perusahaan Anak yang nilainya material;

g. 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;

h. struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan dan Perusahaan Anak serta setiap perubahannya selama 3 (tiga) tahun terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran disampaikan kepada OJK; dan

i. aspek hukum material lainnya sehubungan dengan Perseroan, Perusahaan Anak dan Penawaran Umum.

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 melalui PT Bursa Efek Indonesia; 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.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 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;

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 dan Anggaran Dasar**. 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 Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota 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 ("**Akta No. 92/2021**"), nama Perseroan berubah dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk. Perseroan 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.

   Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah melakukan perubahan atas seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan berdasarkan Akta No. 92/2021. Perubahan anggaran dasar Perseroan berdasarkan Akta No.92/2021 telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02Tahun 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan 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 ("**Anggaran Dasar Perseroan**").

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum adalah saham biasa yang memberikan hak yang sama kepada para pemegangnya. Tidak ada perbedaan antara hak yang diterima oleh pemegang Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum dengan hak yang dimiliki oleh para pemegang saham Perseroan sebelum Penawaran Umum. Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja – "**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.

Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 92/2021 telah sesuai dengan ketentuan (i) UUPT, (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**").

2. **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.

b. kegiatan usaha penunjang:
selain kegiatan usaha utama sebagaimana disebutkan di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk *estate management*, *building management*, *learning centre*, *property consultant*, pengelolaan komersil area, *reservation platform*, *tenant relation* dan *venue rental for sport and event activities*.

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

SJK

3. **Struktur Permodalan**. Berdasarkan Akta No. 92/2021, 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	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Modal Disetor	20.000.000.000	2.000.000.000.000
Saham dalam Portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000
Nilai nominal setiap saham		100

Struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045012.AH.01.02Tahun 2021, tanggal 20 Agustus 2021, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0439123, tanggal 20 Agustus 2021.

Perubahan struktur permodalan Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan dengan sah, berkesinambungan dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. **Susunan Pemegang Saham**. Berdasarkan Akta No. 92/2021, susunan pemegang saham Perseroan saat ini 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	99,9995
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,0005
Total	**20.000.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100,00**

Perubahan susunan pemegang saham dan pengalihan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan dengan sah, berkesinambungan dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Susunan pemegang saham Perseroan tersebut di atas sesuai dengan yang tercantum di dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 20 Agustus 2021. Tidak ada perubahan terhadap kepemilikan saham Perseroan sejak tanggal 6 Desember 2019 sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.

Pemegang saham pengendali dari Perseroan adalah PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("**ADHI**"). Berdasarkan pemeriksaan kami, Perseroan merupakan anak usaha dari ADHI yang merupakan Badan Usaha Milik Negara ("**BUMN**") oleh

52k

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 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.

Dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sebelum pengajuan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK yang telah dilakukan pada tanggal 27 Agustus 2021, tidak terdapat pemegang saham yang memperoleh saham dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah Harga Penawaran. Dengan demikian, para pemegang saham Perseroan tidak tunduk pada pembatasan sebagaimana diatur di dalam Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

5. **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**") *junctis* (A) 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 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 Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0372682, tanggal 13 Desember 2019; (B) 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 Jakarta Selatan, yang telah

88

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, dan (C) 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**"), susunan anggota Direksi adalah sebagai berikut :

<u>Direksi</u>

Direktur Utama	:	Rizkan Firman
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan *Human Capital*	:	Mochamad Yusuf
Direktur Pemasaran	:	Ir. Indra Syahruzza
Direktur Pengelolaan Properti	:	Hanif Setyo Nugroho
Direktur Pengembangan Bisnis	:	Rozi Sparta

Berdasarkan Akta Pendirian *junctis*. (A) Akta No. 6/2018, (B) Akta No. 10, tanggal 5 Oktober 2020, 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.01.03-0396651, tanggal 9 Oktober 2020 (C) Akta Keputusan Pemegang Saham Perseroan No. 10, tanggal 4 Maret 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.01.03-0164557, tanggal 15 Maret 2021 ("**Akta No. 10/2021**") dan (D) Akta No. 08/2021, susunan anggota Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

<u>Dewan Komisaris</u>

Komisaris Utama	:	Ir. Pundjung Setya Brata
Komisaris Independen	:	Ir. H. Amrozi Hamidi
Komisaris Independen	:	Muhammad Isnaini
Komisaris	:	Anak Agung Gede Agung Dharmawan
Komisaris	:	Tjatur Waskito Putro, S.H.

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.

Sok

Pengangkatan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris di atas telah memenuhi ketentuan (a) Peraturan Menteri Negara BUMN ("**Menteri BUMN**") No. PER-03/MBU/2012, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN No. PER-04/MBU/06/2020 tentang Pedoman Pengangkatan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Perusahaan Anak 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 2 November 2021.

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://acp.id/about-us/presskit.

Komite-komite

Pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah membentuk Komite Audit Perseroan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	: M. Isnaini
Anggota	: Lukman Ibrahim
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, 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	: Manager Biro SDM Perseroan
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.

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 25 Maret 2021, yang mana telah sesuai dengan isi pedoman komite nominasi dan remunerasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**"). Komite Nominasi dan Remunerasi

SJK

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 saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah menunjuk Rakhmat Adi Sampurno berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 112-3/007A/SKD/VI/2021 tentang Penunjukan Penanggung Jawab Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan, tanggal 1 Juni 2021 yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Unit Audit Internal
Perseroan juga 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 memiliki Piagam Unit Audit Internal, 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.

6. **Perizinan**. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, 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 dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, kecuali untuk perizinan terkait dengan beberapa proyek Perseroan yang telah dimulai pembangunannya (sesuai dengan tahap pembangunan), yaitu:

No.	Proyek	Perizinan yang Belum Terpenuhi	Status dan Konsekuensi Hukum
Proyek yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni			
1.	Royal Sentul Park (LRT City Sentul)	Izin Pembuangan Air Limbah ("**IPAL**") atau Persetujuan Teknis Pemenuhan Baku Mutu Air Limbah ("**Persetujuan Teknis**")	**Status:** Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT SCI Mitra Konsultan No. 01/SCI/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) telah dihuni. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun

			2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ("**PP No. 22/2021**") IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. Berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan No. 5 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerbitan Persetujuan Teknis dan Surat Kelayakan Operasional Bidang Pengendalian Pencemaran Lingkungan ("**Permen LHK No. 5/2021**"), setiap usaha dan/atau kegiatan wajib AMDAL atau UKL-UPL yang melakukan kegiatan pembuangan dan/atau pemanfaatan air limbah wajib memiliki Persetujuan Teknis. Berdasarkan PP No. 22/2021, dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif.
		Sertifikat Laik Fungsi ("**SLF**")	**Status:** Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Gelagar Jaya Abadi No. SK.Proses/007/GJA/X/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang dalam peroses pengajuan oleh konsultan. Lebih lanjut, berdasarkan Tanda Terima oleh dari Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kabupaten Bogor, Perseroan telah mengajukan permohonan

Sak

			SLF pada tanggal 30 Desember 2020 untuk Proyek Royal Sentul Park. Sebagai tindak lanjut atas permohonan tersebut, Perseroan telah melakukan pertemuan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kabupaten Bogor untuk membahas perolehan SLF, sebagaimana dibuktikan dengan Notulensi Pembahasan TABG Kabupaten Bogor , tanggal 22 Juli 2021. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan UUCK ("**UU No. 28/2002**") jo. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("**PP No. 16/2021**"), apabila tidak memiliki SLF maka akan dikenakan sanksi administratif serta denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang telah dibangun.
		Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat)	**Status:** Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Galih Rahayu Sentosa tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat) untuk Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul) sedang diproses oleh konsultan di PJK3.

52-k

			Lebih lanjut, telah terdapat berita acara telah dilakukannya pemeriksaan terhadap lift penumpang pada Proyek Royal Sentul Park (LRT City Sentul). Lebih lanjut, Perseroan telah mengajukan permohonan atas Surat Keterangan Pemenuhan Persyaratan K3 (untuk Pesawat Angkut dan/atau Pesawat Angkat) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Permohonan Izin/Pengesahan/Pembuatan /Peredaran/pemakaian Pesawat Angkat dan Transportasi, tanggal 4 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Direktur Bina Norma Keselamatan Kerja dan Hygiene Perusahaan dan Kesehatan Kerja melalui Kepala Kantor Wilayah Departemen Tenaga Kerja Kota Bogor, Jawa Barat **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan Permenaker No. 8/2020, Pengurus dan/atau Pengusaha yang tidak memenuhi ketentuan kewajiban penerapan syarat K3 Pesawat Angkat, Pesawat Angkut, dan Alat Bantu Angkat dan Angkut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU No. 1/1970 dan UU Ketenagakerjaan.
2.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	SLF	**Status:** Berdasarkan Surat Keterangan Konsultan PT Cakra Dissefa Sentosa No. 027/CDS/ACP/XI/2021 tanggal 2 November 2021, konsultan menyatakan bahwa permohonan SLF untuk Proyek MTH 27 Office (LRT City MTH) sedang dalam

AYM

			peroses pengajuan oleh konsultan. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, apabila tidak memiliki SLF maka akan dikenakan sanksi administratif serta denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang telah dibangun.
Proyek yang Masih Dalam Tahap Pembangunan			
3.	Adhi City Sentul	IPAL atau Persetujuan Teknis	**Status:** Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Indoconsult Cipta Prestatama No. 0117/INCPTA/S-KET/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Adhi City Sentul telah dihuni. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan PP No. 22/2021 IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. Berdasarkan Permen LHK No. 5/2021, setiap usaha dan/atau kegiatan wajib AMDAL atau UKL-UPL yang melakukan kegiatan pembuangan dan/atau pemanfaatan air limbah wajib memiliki Persetujuan Teknis. Berdasarkan PP No. 22/2021, dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif.

4.	Cisauk Point - Member of LRT City	IPAL atau Persetujuan Teknis	**Status:** Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No. 019/BLS/X/021, tanggal 4 Oktober 2021 konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Cisauk Point (Member of LRT City) telah dihuni. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan PP No. 22/2021 IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. Berdasarkan Permen LHK No. 5/2021, setiap usaha dan/atau kegiatan wajib AMDAL atau UKL-UPL yang melakukan kegiatan pembuangan dan/atau pemanfaatan air limbah wajib memiliki Persetujuan Teknis. Berdasarkan PP No. 22/2021, dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif.
5.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	IPAL atau Persetujuan Teknis	**Status:** Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Hyflo Multi Teknologi No. S.KET.01/HYFLO/X/21, konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada proyek Green Avenue telah dihuni.

			Konsekuensi Hukum: Berdasarkan PP No. 22/2021 IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. Berdasarkan Permen LHK No. 5/2021, setiap usaha dan/atau kegiatan wajib AMDAL atau UKL-UPL yang melakukan kegiatan pembuangan dan/atau pemanfaatan air limbah wajib memiliki Persetujuan Teknis. Berdasarkan PP No. 22/2021, dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif.

7. **Pemenuhan Kewajiban dalam Perizinan**. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah melakukan pemenuhan atas kewajiban-kewajiban terkait dengan perizinan usaha Perseroan yang bersifat material dan penting sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk hal-hal sebagai berikut:

Pemenuhan pelaporan sehubungan dengan Dokumen UKL-UPL atau Izin Lingkungan (sebagaimana relevan) untuk proyek yang telah dimulai pembangunannya, termasuk pembangunan pondasi (sesuai dengan tahap pembangunan), yaitu:

No.	Proyek	Kewajiban Pelaporan	Status
1.	The Premier MTH (LRT City Tebet)	Penerima Izin Lingkungan wajib menyampaikan laporan pelaksanaan persyaratan dan kewajiban sebagaimana di dalam Izin Lingkungan The Premier MTH secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali pada tahap konstruksi dan setiap 6 (enam) bulan sekali pada tahap operasi, kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Jakarta dan Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Citramandiri Consulindo No. 01a11181/CMC-ACP/IX/2021 tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk

			Proyek The Premier MTH (LRT City Tebet)
2.	Eastern Green (LRT City Bekasi)	Penanggung jawab kegiatan wajib untuk melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup kepada BPLH Kota Bekasi dan instansi terkait setiap 6 (enam) bulan sekali.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No. 022/BLS/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan Proyek Eastern Green (LRT City Bekasi).
3.	MTH 27 Office Suites (LRT City MTH)	Penerima Izin Lingkungan harus menyampaikan Laporan Pelaksanaan persyaratan dan kewajiban sebagaimana dalam Izin Lingkungan MTH 27 Office Suites, secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali pada tahap konstruksi dan setiap 6 (enam) bulan sekali pada tahap operasi kegiatan, kepada instansi lain yang membidangi.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Citramandiri Consulindo No. 01b11181/CMC-ACP/IX/2021 tanggal 1 November 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek MTH 27 Office Suites (LRT City MTH).
4.	Green Avenue (LRT City Bekasi)	Penerima Izin Lingkungan wajib melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup kepada BPLH Kota	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Banyoe Laras Semesta No.021/BLS/X/2021

		Bekasi dan instansi terkait setiap 6 (enam) bulan sekali.	tanggal 29 Oktober 2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek Green Avenue (LRT City Bekasi).

Sehubungan dengan belum dipenuhinya kewajiban pelaporan berkala sesuai dengan Izin Lingkungan masing-masing proyek di atas, PP No. 22/2021, maka pemilik izin dapat dikenakan sanksi administratif berupa: (i) teguran tertulis, (ii) paksaan pemerintah, (iii) denda administratif, (iv) pembekuan perizinan berusaha dan/atau (v) pencabutan perizinan berusaha.

Pemenuhan komitmen Tanda Daftar Usaha Pariwisata ("TDUP")

Sehubungan dengan pengelolaan hotel milik ADHI yang dikelola oleh Perseroan, yaitu untuk TDUP Jakarta dan TDUP Semarang sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan *jo*. Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia No. 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik Sektor Pariwisata ("**Permenpar No. 10/2018**").

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan sedang mempersiapkan pemenuhan komitmen untuk:

No.	Perizinan
1.	TDUP untuk lokasi usaha di Jl. Iskandarsyah Raya No. 65, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2018 dan dikeluarkan oleh Lembaga OSS untuk Hotel Grandhika Iskandarsyah.
2.	TDUP untuk lokasi usaha di Jl. Pemuda No. 80-82, Kelurahan Kembangsari, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, yang ditetapkan pada tanggal 25 Juni 2019 dan mengalami perubahan ke-5 pada tanggal 28 September 2020, dan dikeluarkan oleh Lembaga OSS untuk Hotel Grandhika Pemuda Semarang.

Sehubungan dengan TDUP Medan, Perseroan telah memperoleh Surat Persetujuan Izin Usaha No. 0026/TDUP/DPMPTSP/MDN/1.4/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan, yang menyatakan bahwa TDUP Medan telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif.

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

TDUP menyebutkan bahwa agar TDUP dapat berlaku efektif, Perseroan wajib melakukan:

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

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Permenpar No. 10/2018 disebutkan bahwa komitmen prasarana dasar sesuai kebutuhan usaha hanya terbatas pada: (i) Izin Lokasi, (ii) Izin Lingkungan (UKL-UPL atau AMDAL) dan (iii) IMB.

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

Berdasarkan Surat No. 157/-076, tanggal 7 Januari 2021 tentang Penjelasan penyelesaian persyaratan lahan pengganti atas pelampauan intensitas bangunan Hotel Grandhika Iskandarsyah dari ADHI, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, ADHI wajib menyerahkan lahan pengganti yang telah disetujui oleh Gubernur dalam Rapat BKPRD, yang terhadapnya akan diterbitkan Persetujuan Prinsip Gubernur (termasuk persetujuan prinsip pemenuhan pelampauan KLB). Setelah Persetujuan Prinsip Gubernur diperoleh baru proses serah terima lahan pengganti kepada Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta dapat dilakukan. Sehubungan dengan hal di atas, (i) ADHI telah mengajukan permohonan Persetujuan Prinsip sebagaimana dibuktikan melalui Tanda Terima 21 Desember 2020. Lebih lanjut, Perseroan juga telah mengajukan permohonan SLF sebagaimana dibuktikan dengan Bukti Permohonan Izin No. C394/2107075BB01995E, tanggal 8 Juli 2021, sehubungan dengan Permohonan SLF dari Perseroan kepada DPMPTSP DKI Jakarta; (ii) ADHI telah

menyiapkan lahan pengganti yang telah terdaftar atas nama ADHI yaitu tanah dengan (a) SHGB No. 1347/Cipedak atas nama ADHI dan (b) SHGB No. 1348/Cipedak atas nama ADHI; dan (iii) dalam rangka permohonan SLF tersebut telah dilakukan peninjauan lapangan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jakarta sebagaimana dibuktikan dengan Berita Acara Peninjauan Lapangan No. 4847/-082.74, tanggal 27 Agustus 2021.

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

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

Sehubungan dengan belum dimilikinya TDUP yang telah efektif dikarenakan terdapat komitmen yang belum dipenuhi maka berdasarkan Pasal 34 Permenpar No. 10/2018, pemberi izin (Menteri, Gubernur, dan/atau Bupati/Walikota) dapat mengambil tindakan berupa: a. peringatan; b. penghentian sementara kegiatan berusaha; c. pengenaan denda administratif; dan/atau d. pencabutan TDUP.

Pendaftaran Penyelenggara Sistem Elektronik ("PSE")

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik jo. Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika No. 5 Tahun 2020 tentang Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Privat ("**Peraturan PSE**"), setiap penyelenggara sistem elektronik lingkup privat yang memiliki portal, situs, atau aplikasi dalam **jaringan** melalui internet yang dipergunakan untuk, salah satunya, menyediakan, mengelola, dan/atau mengoperasikan penawaran dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa, wajib melakukan pendaftaran.

Perseroan memiliki situs web https://grandhika-hotel.com/id/ dan https://secure.grandhika-hotel.com/rates/index yang menyediakan penawaran jasa berupa penyewaan kamar Hotel GranDhika yang dikelola oleh Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan merupakan penyelenggara sistem

936

elektronik lingkup privat menurut Peraturan PSE dan diwajibkan melakukan pendaftaran.

Untuk dapat mengajukan permohonan Sertifikat PSE, Perseroan diwajibkan untuk melakukan pendaftaran terlebih dahulu pada portal layanan.kominfo.go.id. Perseroan telah melakukan pendaftaran akun pada portal layanan.kominfo.go.id, sebagaimana dibuktikan dengan bukti penerimaan pendaftaran yang dikirimkan melalui *e-mail* kepada Perseroan pada tanggal 23 September 2021, yang menyatakan bahwa permohonan akan diproses oleh Kementerian Komunikasi dan Informatika.

Berdasarkan Peraturan PSE, dalam hal penyelenggara sistem elektronik tidak melakukan pendaftaran sebagai penyelenggara sistem elektronik, maka penyelenggara sistem elektronik tersebut dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemblokiran akses, penutupan akun dan/atau penghapusan konten terhadap sistem elektronik (*access blocking*). Namun demikian, Sertifikat PSE untuk portal web Perseroan tersebut hanya merupakan pelengkap untuk mendukung kegiatan usaha utama Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan.

8. **Izin Ketenagakerjaan**. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, 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, telah dimilikinya peraturan perusahaan untuk Perseroan dan telah dibentuknya lembaga kerja sama bipartit Perseroan.

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 125 (seratus dua puluh lima) 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 5 (lima) tanah Perseroan dalam bentuk HGB saat ini sedang dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan perjanjian kredit dengan BTN sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas. Dalam hal di kemudian hari terjadi peristiwa eksekusi atas aset-aset sebagai akibat terjadinya peristiwa cidera janji (sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit 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 pengantar dari notaris (sebagaimana diuraikan di bawah ini); atau (ii) telah memperoleh Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan pemberian HGB di atas Hak Pengelolaan Lahan ("**HPL**"), untuk tanah-tanah sebagai berikut:

No.	Proyek	Status Tanah
1.	Adhi City Sentul	Sehubungan dengan proyek Adhi City Sentul, Perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan sebagai Pembeli dan individu-individu sebagai Penjual. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn. No. 133/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat Bea Pengalihan Hak Atas Tanah ("**BPHTB**"), pembayaran Pajak Penghasilan ("**PPh**"), balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
2.	Gateway Park (LRT City Jatibening)	Perseroan telah menandatangani (i) Perjanjian Pengikatan Jual Beli; (ii) Akta Pelepasan Hak yang selanjutnya akan digunakan Perseroan untuk mengurus kepemilikan Hak Guna Bangunan; dan (iii) Akta Pemisahan No. 01, dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, tertanggal 2 Juli 2018 ("**Akta Pemisahan**"). Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 130/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses SKB PPh dan pembayaran BPHTB.

3.	Green Avenue (LRT City Bekasi – Green Avenue)	Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan keterangan Perseroan, tanah ini sedang dalam proses pemecahan sertifikat dikarenakan terdapat penetapan lokasi LRT.
4.	Oase Park – Member of LRT City	Perseroan telah menandatangani Perjanjian Kerjasama sehubungan dengan tanah untuk proyek Oase Park dan telah terdapat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 00392/HGB/BPN-36.07/X/2021 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Sebagian Hak Pengelolaan Nomor 00001/Ciputat seluas 52.875 m2 terletak di Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten pada PT Adhi Commuter Properti yang berkedudukan di Jakarta Selatan, tanggal 14 Oktober 2021. Atas tanah untuk proyek Oase Park tersebut nantinya akan diterbitkan SHGB di atas HPL.

Selain daripada tanah untuk Proyek di atas, Perseroan juga telah menandatangani perjanjian lain yang tujuannya untuk mengalihkan tanah dan/atau bangunan kepada Perseroan, untuk tanah-tanah sebagai berikut:

No.	Lokasi Tanah	Status Tanah
1.	Sentul Precast	Perseroan telah menandatangani Akta Pemisahan. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., No. 131/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses SKB PPh.
2.	Sentul KM 29	Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 132/Not-

		RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
3.	Cikunir	Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pembebasan dan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Iman, S.H., M.Kn. No. 186/IM-NOT/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses pengurusan melalui kantor Notaris Iman, S.H., M.Kn, notaris di Bekasi.
4.	Cibubur	Perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn. No. 134/Not-RRS/CN/X/2021, tanggal 21 Oktober 2021, saat ini sedang dalam proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan, pembayaran sertifikat BPHTB, pembayaran PPh, balik nama ke atas nama Perseroan, melalui kantor Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.

11. **Asuransi**. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah mengasuransikan aset-aset yang bersifat material bagi kegiatan usaha sehari-hari Perseroan, untuk tanah yang telah dilakukan pembangunan, berupa: (i) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Proyek Konstruksi Gedung "Cisauk Point" yang terletak di Jl. Lapan, Komplek Stasiun Cisauk – Tangerang, dengan No. Polis 1220901210700024, tertanggal 21 Juli 2021, dengan tertanggung Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja prinsipal lainnya, dan penanggung PT Asuransi Binagriya Upakara, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 31 Desember 2021, (ii) Polis Asuransi *Property All Risk Insurance* untuk penanggungan Gedung "Eastern Green Bekasi – Tower 1"

yang terletak di Jl. H. Joyomartono Exit Tol Bekasi Timur KM. 16, Bekasi, Jawa Barat, dengan No. Polis 1010012821000271, tertanggal 27 Mei 2021, dengan tertanggung Perseroan dan/atau afiliasinya dan/atau perusahaan yang saling terkait untuk hak dan kepentingannya masing-masing, dan penanggung PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 1 April 2022, (iii) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Kawasan Gateway Park, Pekerjaan Arsitektur Apartment Lot I, Jatibening Baru, Kota Bekasi, dengan No. Polis 62080119000001, tanggal endosemen 4 Agustus 2021, dengan tertanggung Perseroan dan/atau PT Urban Jakarta Propertindo sebagai tertanggung dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor, dan penanggung PT Asuransi Ramayana Tbk, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 30 Juni 2022, (iv) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Konstruksi Bangunan "Tower 1 Apartemen Royal Sentul Park *of* LRT City" yang terletak di Jalan Raya Babakan Madang No. 78, Kadumangu, Babakan Madang, dengan No. Polis 0508011800005, tanggal endosemen 30 Juni 2021, dengan tertanggung Perseroan QQ PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai prinsipal dan/atau kontraktor dan/atau konsultan dan/atau pemasok untuk hak dan kepentingan masing-masing, dan penanggung PT Asuransi Aspan, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 31 Desember 2021, (v) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Konstruksi Bangunan "Green Avenue" yang terletak di Jl. Joyo Martono (Exit Tol) – Bekasi Timur, dengan No. Polis 22.E02.19.00018, tertanggal 31 Januari 2020, dengan tertanggung Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai Kontraktor utama dan/atau Sub-kontraktor dan/atau Pemasok dan/atau Konsultan dan/atau setiap pokok pekerjaan untuk hak dan kepentingannya masing-masing, dan penanggung PT Asuransi Binagraya Upakara, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 28 Juni 2021, dengan tambahan periode pemeliharaan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari, (vi) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Konstruksi Bangunan "Apartemen Urban Signature Ciracas" yang terletak di Jl. Pengantin Ali No. 88, Ciracas, Jakarta Timur, dengan No. Polis 1220901210500022, tertanggal 18 Mei 2021, dengan tertanggung Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai Kontraktor utama dan/atau Sub-kontraktor dan/atau Pemasok dan/atau Konsultan dan/atau setiap pokok pekerjaan untuk hak dan kepentingannya masing-masing, dan penganggung PT Asuransi Binagriya Upakara, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 30 September 2022, dan (vii) Polis Asuransi *Contractors All Risk Insurance* untuk penanggungan Konstruksi Bangunan "The Premier MTH", yang terletak di Jalan M.T. Haryono Kav. 25-26 Tebet – Jakarta Selatan, dengan Polis No. 22.E02.19.00017, tertanggal 31 Januari 2020 dengan tertanggung Perseroan sebagai pemilik dan/atau PT Adhi Persada Gedung sebagai kontraktor dan/atau sub-kontraktor dan/atau pemasok dan/atau konsultan dan/atau kerja prinsipal lainnya, dan penanggung PT Asuransi Binagriya Upakara, yang masa pertanggungannya berlaku hingga 5 Juni 2022.

Seluruh asuransi sebagaimana dimaksud di atas masih berlaku.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, polis asuransi yang dimiliki oleh Perseroan telah memadai untuk mengganti risiko yang dipertanggungkan.

SJK

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 saham publik (*negative covenants*) atau yang dapat menghambat pelaksanaan Penawaran Umum.

    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 Pendapat Hukum ini.

    Sehubungan dengan Perjanjian Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/02/III/2019, tanggal 22 Maret 2019, antara Perseroan dan Jam'an Nurchotib Mansur alias Yusuf Mansur, sebagaimana diubah dengan Adendum I Perjanjian Kerja Sama Usaha Dalam Rangka Kerja Sama Pengembangan Lahan No. 112-1/28B/ACP/IX/2020, tanggal 17 September 2020 ("**Perjanjian Kerja Sama Rivia**"), 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.

13. **Rencana Penggunaan Dana**. Rencana penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum, adalah untuk:

    a. Sekitar 45% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Eksisting (proyek sekarang) dan Proyek Recurring (proyek yang mendapatkan pendapatan berulang). Dari penggunaan dana untuk proyek eksisting dan proyek *recurring* dapat diklasifikasikan sebagai berikut :
        1) Sekitar 35% untuk kawasan DKI Jakarta dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu di LRT City Tebet dan recurring yaitu Stay G (condominium hotel);
        2) Sekitar 47% untuk kawasan Bogor dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Sentul dan Adhi City Sentul dan recurring yaitu Stay G (condominium hotel);
        3) Sekitar 11% untuk kawasan Tangerang dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting contohnya seperti Cisauk Point – member of LRT City dan Oase Park – member of LRT City dan recurring yaitu Stay G (condominium hotel);
        4) Sekitar 6% untuk kawasan Bekasi dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Bekasi – Green Avenue dan recurring yaitu Stay G (condominium hotel); dan
        5) Sekitar 1% untuk kawasan Depok dari total yang dialokasikan untuk pengembangan proyek eksisting yaitu LRT City Cibubur.

Semua penggunaan dana untuk proyek eksisting yang telah disebutkan di atas digunakan untuk kebutuhan konstruksi serta pengembangan kawasan. Selain itu juga untuk investasi proyek *recurring* pada produk Perseroan.

b. Sekitar 35% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi / Pengembangan Lahan Baru.

1) Untuk melakukan pengembangan kawasan baru di tanah seluas 5 Ha milik PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) ("**PT RNI**") yang berlokasi di Pancoran, Jakarta Selatan, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartement, Komersial dan Perkantoran). Perkiraan biaya yang dibutuhkan tersebut untuk mengembangkan proyek *Mixed Use Development* tersebut adalah sekitar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) untuk pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani. Metode penentuan transaksi berdasarkan tender yang dilakukan PT RNI terkait pendayagunaan (bukan jual beli) aset PT RNI dengan skema kerja sama dimana Perseroan ditunjuk sebagai pemenang berdasarkan berita acara kesepakatan No 05/BA/Tim-PMKS/VII/2021, 30 Juli 2021.

   Perseroan dan PT RNI mengadakan suatu perjanjian kerjasama dengan konsep *Build Operate Transfer* (BOT), dan dalam pelaksanaan kerjasama tersebut Perseroan akan mendapatkan hak pemanfaatan Tanah selama 50 Tahun dan akan dirtebitkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perseroan di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT RNI, sehingga atas hak pemanfaatan tersebut Perseroan akan membayar kompensasi lahan kepada PT RNI sesuai dengan jumlah yang telah disepakati pada dokumen Berita Acara yang telah ditandatangani Perseroan dan PT RNI.

2) Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 12 Ha milik individu-individu dan/atau badan hukum yang berlokasi di Pakansari, Bogor, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek perumahan tapak dan komersial area. Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp53.000.000.000,- (lima puluh tiga miliar Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

3) Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 3,6 Ha milik PT Prakarsa Triotama Jaya ("**PT PTJ**") yang berlokasi di Cikunir, Bekasi, dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek Mixed Use Development (Apartemen dan Komersial). Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp271.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh satu miliar Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

Perseroan dan PT PTJ telah menandatangani perjanjian pembebasan lahan Cikunir melalui Perjanjian Pembebasan dan Jual beli Tanah No. 005-08/DIR-PKS/2018, tanggal 30 Agustus 2018, antara PT PTJ dengan PT Adhi Persada Properti ("**APP**") sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Adendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembebasan dan Jual-Beli Tanah No. 001-11/DIR-PKS/2018, tanggal 02 November 2018, antara PT 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 PT 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 PT PTJ, APP, dan Perseroan.

4) Akuisisi lahan baru yang berupa tanah seluas 4.500 m2 milik APP yang berlokasi di Cikunir, Bekasi dimana tanah tersebut akan digunakan untuk pengembangan proyek *Mixed Use Development* (Apartemen dan Komersial). Perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk mengakuisisi lahan tersebut adalah sekitar Rp34.785.000.000,- (tiga puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta Rupiah) waktu pelaksanaan transaksi akan mengacu kepada dokumen kesepakatan yang telah ditandatangani.

c. Sekitar 20% untuk pembayaran pokok obligasi SERI A dengan rincian sebagai berikut:

Perjanjian pinjaman beserta perubahan terakhir	:	Penerbitan Obligasi Seri A berdasarkan (i) Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 86, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021 No. 73, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk; dan (ii) Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 87, tanggal 17 Februari 2021, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Adendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021, No. 74, tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan

		Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan antara Perseroan dan PT Sucor Sekuritas.
Bentuk Fasilitas	:	Penawaran Umum Obligasi
Jumlah Fasilitas	:	Rp491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Saldo pinjaman terutang per 30 Juni 2021	:	Rp491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Saldo terutang setelah pembayaran	:	Rp491.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu miliar Rupiah)
Jumlah Obligasi yang akan dilunasi	:	Rp340.000.000.000,- (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah)
Total Saldo Terutang setelah pembayaran sebagian dari dana penerimaan IPO	:	Rp151.000.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar Rupiah)
Tingkat kupon	:	10.50%
Jangka Waktu	:	367 Hari Kalender sejak Tanggal Emisi
Penggunaan Dana	:	Pengembangan Lahan
Tanggal Emisi	:	20 Mei 2021
Tanggal Jatuh Tempo	:	27 Mei 2022

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Rencana Penggunaan Dana**")

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

Perseroan diwajibkan untuk menyampaikan laporan realisasi Rencana Penggunaan Dana yang diterima oleh Perseroan kepada OJK sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**"). Lebih lanjut, Perseroan juga wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana sebagaimana dimaksud secara berkala kepada pemegang saham Perseroan melalui RUPS tahunan.

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

RJK

Lebih lanjut, sehubungan dengan penyaluran dana hasil Penawaran Umum oleh Perseroan kepada PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) (yang merupakan BUMN) ("**RNI**") dan PT Adhi Persada Properti ("**APP**"), yang merupakan anak usaha dari ADHI, untuk akuisisi lahan sebagaimana disebutkan pada huruf b.1) dan b.4) di atas perlu untuk memperhatikan syarat dan ketentuan wajar yang umumnya berlaku di pasar. Transaksi antara Perseroan dengan RNI dan dengan APP masuk dalam definisi Transaksi Afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**").

Terkait dengan materialitas dari Rencana Penggunaan Dana di atas berdasarkan Harga Penawaran tertinggi:

(i) penggunaan dana huruf a (pengembangan proyek eksisting dan proyek recurring) merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**") karena nilainya lebih dari 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan setelah Penawaran Umum; dan

(ii) penggunaan dana huruf b (akuisisi/pengembangan lahan baru, termasuk di dalamnya transaksi dengan RNI dan APP yang merupakan transaksi afiliasi) merupakan transaksi material berdasarkan POJK No. 17/2020 karena nilainya lebih dari 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan setelah Penawaran Umum.

Mengingat penggunaan dana huruf b di atas (di mana transaksi dengan RNI dan APP termasuk di dalamnya) **juga merupakan transaksi material** berdasarkan POJK No. 17/2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) POJK No. 42/2020, Perseroan hanya berkewajiban untuk tunduk pada ketentuan POJK No. 17/2020.

Namun demikian, penggunaan dana huruf a (pengembangan proyek eksisting dan proyek *recurring*) dan penggunaan dana huruf b (akuisisi/pengembangan lahan baru) tersebut di atas merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) POJK No. 17/2020 sehingga dikecualikan dari kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) POJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

14. **Litigasi**. Sehubungan dengan keterlibatan (i) Perseroan, (ii) aset-aset material Perseroan, serta (iii) anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perseroan dalam perkara di badan peradilan, berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan serta didukung dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Perseroan berdasarkan surat pernyataan No. 112-7/I/55/ADCP-DIR/XI/2021, tertanggal 2 November 2021, serta surat-surat pernyataan yang dibuat oleh masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perseroan, tertanggal 2 November 2021, pihak-pihak tersebut dan aset-aset material Perseroan tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara hukum baik dalam bidang perdata maupun pidana, perburuhan, perniagaan, persaingan usaha dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau badan mediasi 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, kecuali keterlibatan Perseroan dalam sengketa-sengketa sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, seluruh perkara-perkara yang telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas tidak memiliki dampak secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan Penawaran Umum ini.

15. **Keabsahan Perjanjian**. Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan dan setiap pihak terkait telah melakukan penandatanganan atas Perjanjian Penawaran Umum. Perjanjian Penawaran Umum 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. Lebih lanjut, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek 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 SEOJK No. 15/2020.

16. **Para Penjamin Pelaksana Efek.** Para Penjamin Pelaksana Efek (kecuali PT Bahana Sekuritas yang merupakan yang merupakan anak usaha dari PT Bahana Pembinaan Usaha Indonesia (Persero) yang merupakan BUMN yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia) bukan merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan.

17. **Persetujuan Prinsip Pencatatan**. Perseroan telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang diberikan oleh PT Bursa Efek Indonesia sebagaimana dalam Surat No.: S-07231/BEI.PP3/10-2021 mengenai Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas, tanggal 6 Oktober 2021.

18. **Kesesuaian Informasi Prospektus**. Informasi dan keterangan aspek hukum yang material sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus sebagai dokumen penawaran untuk Penawaran Umum 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 berdasarkan Surat Pernyataan Perusahaan Anak No. 112-MGCP/30/DIR/X-2021, tanggal 25

Sdk

Oktober 2021, Akta Pendirian Perusahaan Anak telah diumumkan oleh Menkumham di TBNRI pada Berita Negara Republik Indonesia. Namun demikian, Perusahaan Anak tidak memiliki salinan pengumuman Akta Pendirian Perusahaan Anak di TBNRI tersebut. Oleh karenanya, Perusahaan Anak saat ini sedang melakukan proses pengurusan penerbitan surat keterangan TBNRI pada instansi terkait sehubungan dengan pengumuman Akta Pendirian Perusahaan Anak di TBNRI, sebagaimana dibuktikan melalui Surat No. 112-7/05/MGCP-DIR/III/2021, tanggal 9 Maret 2021 yang ditujukan kepada Kantor Percetakan Negara. Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf a UUPT, kewajiban pengumuman di TBNRI berada pada Menkumham.

Sejak pendirian Perusahaan Anak, anggaran dasar Perusahaan Anak telah beberapa kali mengalami perubahan berdasarkan:

a. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 16 tanggal 06 Juli 2015, yang dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) tentang Modal, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0939335.AH.01.02.Tahun 2015, tanggal 13 Juli 2015 dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0951050, tanggal 13 Juli 2020 ("**Akta No. 16/2015**");

b. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 01, tanggal 4 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 1 tentang Nama dan Tempat Kedudukan, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0013206.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 29 Juni 2018 ("**Akta No. 1/2018**");

c. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 88, tanggal 30 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Antonius Wahono Prawirodirdjo, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat (2) tentang Modal, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0326984, tanggal 5 September 2019;

d. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 17, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat (2) tentang Modal, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0348772, tanggal 21 Oktober 2019;

e. 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, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat (1) dan (2) tentang Modal, 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**"); dan

f. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Anak No. 124, tanggal 26 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan perubahan dan pernyataan kembali seluruh anggaran dasar Perusahaan Anak yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0265393, tanggal 29 Juni 2020 ("**Akta No. 124/2020**");

(anggaran dasar Perseroan yang tercantum dalam Akta Pendirian Perusahaan Anak, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Akta No. 124/2020 untuk selanjutnya secara bersama-sama akan 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.

2. **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:

      1. <u>PEMBANGUNAN</u>
         - Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;

      2. <u>PERDAGANGAN</u>
         - Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan *real estate*;

      3. <u>JASA</u>
         - Jasa agen properti dan *real estate*
         - Jasa pengolahan dan penyewaan gedung dan lain-lain (*building management* dan *estate management*)
         - Jasa pengelolaan hotel
         - Jasa pengelolaan area komersil

      4. <u>HOTEL</u>
         - Hotel bintang
         - Apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel)

SJK

5. RESTORAN.

Serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki Perusahaan Anak untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapat /mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perusahaan Anak dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan Anak dapat melaksanakan kegiatan usaha utama termasuk kegiatan investasi sebagai berikut:

1. Pembangunan
   - Menjalankan usaha di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau sewa (KBLI No. 68110);
   - Membangun dan mengelola gedung apartemen (KBLI No. 41011 dan KBLI No. 68110);
   - Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan yaitu:

     Perusahaan pemborong (*general contractor*), penyelenggaraan dan pelaksana pembuatan gedung/apartemen dan sebagai developer perumahan (real estat), rumah susun, Kawasan industri (*industrial estate*), perkantoran, kondominium, Kawasan perbelanjaan (mall dan plaza), rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah dan lain-lain meliputi bidang arsitektur, perencanaan, pengawasan, pemeliharaan, termasuk diantaranya instalasi-instalasi baik untuk air, listrik, dan gas, gedung-gedung, jembatan-jembatan, dermaga-dermaga, jalan-jalan, gorong-gorong dan pengairan, konstruksi besi/baja, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurugan, dan pemetaan lahan (KBLI No. 41011, KBLI No. 41012, KBLI No. 41013, KBLI No. 41014, KBLI No. 41015, KBLI No. 4109, KBLI No. 42111, KBLI No. 42112, KBLI No. 43211, KBLI No. 43221, KBLI No. 43223, dan KBLI No. 68130);

   - Pengembangan wilayah permukiman, yang meliputi pembangunan wilayah pedesaan perkotaan, industri dan pariwisata serta wilayah transmigrasi dan usaha kegiatan lain yang terkait

2. Perdagangan
   - perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti, bahan konstruksi, barang-barang *engineering*, bahan bangunan dan material, mesin dan pelengkapannya bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor dan ruangan pertokoan (KBLI No. 68110 dan KBLI No. 46639);

   - perdagangan lokal serta antar pulau (*inter-insulair*) baik untuk perhitungan sendiri maupun secara komisi atas perhitungan pihak lain, demikian pula usaha-usahanya, perdagangan sebagai leveransir (*supplier*), distributor, agen, dan grosir barang-barang

engineering (teknik) termasuk menjalankan usaha-usaha dengan bertindak sebagai perwakilan dan/atau peragenan dari perusahaan lain baik di dalam maupun luar negeri.

3. Jasa
   - Jasa persewaan gedung/apartemen (KBLI No. 68110);
   - Jasa perencanaan dan gambar/*drafting*, termasuk perencanaan, jasa pengawasan konstruksi dan segala usaha terkait, jasa teknik, yang meliputi pemasangan atau perakitan, perbaikan dan pemeliharaan serta instalasi alat-alat teknik, instalasi peralatan air, listrik, gas, telekomunikasi, elektrikal dan mekanikal serta bidang usaha yang terkait;
   - Jasa periklanan (KBLI No. 73100);
   - Jasa agen properti dan real estat, memberikan jasa informasi dan penjualan bidang properti dan real estat serta kegiatan usaha terkait (KBLI No. 46100);
   - Jasa pengelolaan, penyewaan dan pengoperasian real estat, gedung dan tempat tinggal, mall dan tempat pembelanjaan serta tanah milik sendiri atau yang disewa, termasuk pengusahaan kawasan pariwisata/taman hiburan/rekreasi dan pengelolaan parkir dan keamanan (satpam), building management dan estate management (KBLI No. 68110);
   - Jasa pengelolaan hotel berupa pengoperasian hotel, apartemen hotel, kondominium hotel dan akomodasi sejenisnya (KBLI No. 55111, KBLI No. 55112, KBLI No. 55113, KBLI No. 55114, KBLI No. 55115, dan KBLI No. 55195);
   - Jasa pengelolaan area komersil termasuk kawasan perbelanjaan (mall dan plaza), restoran dan kafe (KBLI No. 68110).

4. Hotel

   Hotel bintang, mencakup usaha penyediaan akomodasi yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. Sub golongan ini mencangkup: Hotel Bintang Lima, Hotel Bintang Empat, Hotel Bintang Tiga, Hotel Bintang Dua dan Hotel bintang satu (KBLI No. 55111, KBLI No. 55112, KBLI No. 55113, KBLI No. 55114, dan KBLI No. 55115).

   - Apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel), mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan (KBLI No. 55195).

Sjk

5. Restoran
   Mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/rumah makan dari instansi yang membinanya (KBLI No. 56101).

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud dalam huruf (b), Perusahaan Anak dapat melakukan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki.

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

Saat ini maksud dan tujuan Perusahaan Anak berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan Anak belum sesuai dengan KBLI 2020. Dengan demikian maksud dan tujuan Perusahaan Anak perlu disesuaikan dengan KBLI 2020.

3. **Struktur Permodalan.** Berdasarkan 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 Pendapat Hukum ini telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. **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
Total	**109.171**	**109.171.000.000**	**100,00**

Susunan pemegang saham Perusahaan Anak tersebut di atas sesuai dengan yang tercantum di dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 20 Agustus 2021.

5. **Susunan Direksi dan Dewan Komisaris**. 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 Jakarta Selatan ("**Akta No. 114/2019**"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak yang sedang menjabat adalah sebagai berikut:

Direksi
Direktur : Teny Sundari

Dewan Komisaris
Komisaris : Mochamad Yusuf

Perubahan berdasarkan Akta No. 114/2019 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan Anak No. AH.01.03-0356478, tanggal 7 November 2019.

6. **Perizinan.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, 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 dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, kecuali untuk perizinan terkait dengan proyek Perusahaan Anak yang mana belum dilakukan pembangunan, yaitu:

No.	Proyek	Perizinan yang Belum Terpenuhi	Status dan Konsekuensi Hukum
1.	Grand Central Bogor	IPAL atau Persetujuan Teknis	**Status:** Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Metro Karya Indotama No. 227/SP-MKI/XI/2021, tanggal 1 November 2021 konsultan menyatakan bahwa konsultan akan melakukan pengurusan permohonan IPAL atau Persetujuan Teknis kepada instansi terkait apabila bangunan pada Proyek Grand Central Bogor telah dihuni. **Konsekuensi Hukum:** Berdasarkan PP No. 22/2021 IPAL telah digantikan dengan Persetujuan Teknis. Berdasarkan PermenLHK No. 5/2021, setiap usaha dan/atau kegiatan wajib AMDAL atau UKL-UPL yang melakukan kegiatan pembuangan dan/atau pemanfaatan

			air limbah wajib memiliki Persetujuan Teknis. Berdasarkan PP No. 22/2021, dalam hal terdapat pelanggaran terhadap Persetujuan Teknis atau perizinan berusaha dapat dikenakan sanksi administratif.

7. **Pemenuhan Kewajiban dalam Perizinan**. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perusahaan Anak telah melakukan pemenuhan atas kewajiban-kewajiban terkait dengan perizinan usaha Perusahaan Anak yang bersifat material dan penting sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk:

No.	Proyek	Kewajiban Pelaporan	Status
1.	Grand Central Bogor	Penerima Izin Lingkungan wajib menyampaikan laporan kewajiban pemenuhan sebagaimana di dalam Izin Lingkungan Grand Central Bogor setiap 6 (enam) bulan sekali.	Berdasarkan Surat Pernyataan Konsultan PT Metro Karya Indotama No. 226/SP-MKI/XI/2021, konsultan menyatakan bahwa konsultan sedang melakukan pengurusan untuk memenuhi kewajiban pelaporan sesuai dengan Izin Lingkungan untuk Proyek Grand Central Bogor.

8. **Izin Ketenagakerjaan.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perusahaan Anak telah menaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan, termasuk pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan, melakukan laporan wajib lapor ketenagakerjaan perusahaan, pemenuhan atas upah minimum kota dan telah dimilikinya peraturan perusahaan untuk Perusahaan Anak.

9. **Aset-aset Material.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perusahaan Anak memiliki dan menguasai harta kekayaan material berupa 5 (lima) bidang tanah dalam bentuk HGB yang terdaftar atas nama 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 saham publik (*negative covenants*) sehubungan dengan rencana Penawaran Umum.

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-MGCP/32/DIR/XI-2021, tanggal 2 November 2021 serta surat-surat pernyataan yang dibuat oleh masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari Perusahaan Anak tertanggal 2 November 2021, pihak-pihak tersebut dan aset-aset material Perusahaan Anak tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara hukum baik dalam bidang perdata maupun pidana, perburuhan, perniagaan, persaingan usaha dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau badan mediasi 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 Pendapat Hukum ini, tidak terdapat somasi/klaim terhadap pihak-pihak tersebut di atas yang dapat mempengaruhi Penawaran Umum 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 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.

SJK

AY
MP

Hormat kami,
ARMAND YAPSUNTO MUHARAMSYAH & PARTNERS

M. Arie Armand, S.H., LL.M.
No. STTD: STTD.KH-219/PM.2/2018

Tembusan:
1. Yang Terhormat Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan
2. Yang Terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal
3. Yang Terhormat Deputi Komisioner Pengawas Pasar Modal II
4. Yang Terhormat Direktur Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa
5. Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia

XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

PT ADHI COMMUTER PROPERTI DAN ENTITAS ANAK

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
Untuk Periode Enam Bulan
Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan
2020 (Tidak Diaudit), dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan
Untuk Periode yang Dimulai Sejak
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)
Sampai dengan 31 Desember 2018

PT ADHI COMMUTER PROPERTI AND SUBSIDIARY

Interim Consolidated Financial Statements
For the Six-Months
Periods Ended June 30, 2021 and 2020
(Unaudited), and
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019 and
For the Period Starting
March 9, 2018 (The Inception Date)
Until December 31, 2018

Daftar Isi | **Halaman/** ***Page*** | ***Table of Contents***

Surat Pernyataan Direksi		***Directors' Statement Letter***
Laporan Auditor Independen		***Independent Auditor's Report***
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Untuk Periode-periode Enam Bulan Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018		***Interim Consolidated Financial Statements For the Six-Months Periods Ended June 30, 2021 and 2020 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2020 and 2019 and For the Period Starting March 9, 2018 (The Inception Date) Until December 31, 2018***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1	*Interim Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	2	*Interim Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	3	*Interim Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	4	*Interim Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	5	*Notes to the Interim Consolidated Financial Statements*
Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:		***Supplementary Information-Separate Financial Statements:***
Laporan Posisi Keuangan Interim (Entitas Induk)	Lampiran I/ *Appendix I*	*Interim Statements of Financial Position (Parent Entity)*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Interim (Entitas Induk)	Lampiran II/ *Appendix II*	*Interim Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)*
Laporan Perubahaan Ekuitas Interim (Entitas Induk)	Lampiran III/ *Appendix III*	*Interim Statements of Changes in Equity (Parent Entity)*
Laporan Arus Kas Interim (Entitas Induk)	Lampiran IV/ *Appendix IV*	*Interim Statements of Cash Flows (Parent Entity)*

adhi commuter properti

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR 30 JUNI 2021 DAN
30 JUNI 2020 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019 DAN UNTUK PERIODE YANG DIMULAI SEJAK TANGGAL 9 MARET 2018 (TANGGAL PENDIRIAN) SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2018
PT ADHI COMMUTER PROPERTI DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED JUNE 30, 2021 AND
JUNE 30, 2020 (UNAUDITED) AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND FOR THE PERIOD STARTING MARCH 9, 2018 (THE INCEPTION DATE) UNTIL DECEMBER 31, 2018
PT ADHI COMMUTER PROPERTI AND SUBSIDIARIES

1. Nama/ *Name* : **Rizkan Firman**
   Alamat Kantor/ *Office Address* : Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur
   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ *Domicile as stated in ID Card* : Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015 Ciputat Timur
   Nomor Telepon/ *Phone Number* : 021 – 22822980
   Jabatan/ *Position* : Direktur Utama / *President Director*

2. Nama/ *Name* : **Mochamad Yusuf**
   Alamat Kantor/ *Office Address* : Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur
   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ *Domicile as stated in ID Card* : Apartemen Titanium Square RT002/RW004 Pasar Rebo
   Nomor Telepon/ *Phone Number* : 021 – 22822980
   Jabatan/ *Position* : Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM/ *Director Of Finance, Risk Management and HR*

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan;
   a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material;
3. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Stated that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;*
2. *The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Accounting Standard;*
   a. *All information contained in the financial statements is complete and and truthful manner;*
   b. *The consolidated financial statements do not contain misleading material information or fact and do not omit material information and fact;*
3. *We are responsible for the Company internal control system.*

The statement letter is made truthfully.

Jakarta, 22 September 2021/ *September 22, 2021*

PT ADHI COMMUTER PROPERTI

Direktur Utama *President Director*	**Direktur Keuangan Manajemen Risiko dan SDM/** *Director Of Finance, Risk Management and HR*
(Rizkan Firman)	**(Mochamad Yusuf)**

METERAI TEMPEL 9552DAJX317868843

RSM

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

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

Nomor/*Number* : 00933/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2021

Laporan Auditor Independen/
Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Adhi Commuter Properti

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian interim tanggal 30 Juni 2021 dan laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian interim untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan untuk periode yang dimulai sejak tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) sampai dengan 31 Desember 2018, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying interim consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti ("the Company") and its subsidiary, which comprise the interim consolidated statements of financial position as of June 30, 2021 and the consolidated statements of financial position as of December 31, 2020, 2019 and 2018, and the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the six months period ended June 30, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year ended December 31, 2020, 2019 and for the period starting March 9, 2018 (the Inception Date) until December 31, 2018, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian interim

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian interim tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Management's responsibility for the interim consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim 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 interim consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan is a member of the RSM network. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Licence: KMK No.477/KM.1/2015
Registered at the Indonesia
Financial Services Authority (OJK)

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian interim ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian interim bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian interim. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian interim, 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 interim entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan 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 interim 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 interim terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti dan entitas anaknya tanggal 30 Juni 2021 dan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian interimnya untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan untuk periode yang dimulai sejak tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) sampai dengan 31 Desember 2018, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these interim consolidated financial statements based on our audits. We conducted our audits 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 audits to obtain reasonable assurance about whether the interim consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the interim consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the interim 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 interim 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 interim 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 interim consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the interim consolidated financial position of PT Adhi Commuter Properti and its subsidiary as of June 30, 2021 and the consolidated financial position as of December 31, 2020, 2019 and 2018, and their interim consolidated financial performance and cash flows for the six months period ended June 30, 2021, and their consolidated financial performance and cash flows for the years ended December 31, 2020, 2019 and for the period starting March 9, 2018 (the Inception Date) until December 31, 2018, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Penekanan suatu hal

Kami membawa perhatian pada Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian interim yang menjelaskan tentang dampak pandemi Covid-19 terhadap bisnis dan operasi Perusahaan dan entitas anak serta asesmen manajemen bahwa Perusahaan dan entitas anak belum dapat secara akurat memprediksi dan mengkuantifikasi seberapa lama atau sejauh mana wabah Covid-19 tersebut berdampak terhadap hasil operasi, posisi keuangan, dan arus kas Perusahaan dan entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian interim terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Emphasis of a matter

We draw attention to Note 37 to the interim consolidated financial statements which describes impact of the Covid-19 pandemic on the business and operations of the Company and its subsidiary and the management assessment that the Company and its subsidiary could not yet to accurately predict and quantify how long or how far the Covid-19 pandemic will affect the operating results, financial position, and cash flows of the Company and its subsidiary. The accompanying interim consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the outcome of the uncertainty. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal-hal lain

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00900/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/VIII/2021 bertanggal 25 Agustus 2021 dan No. 00923/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2021 bertanggal 13 September 2021 atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya untuk tahun yang berakhir 30 Juni 2021 dengan opini wajar tanpa modifikasian. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 41 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Other matters

Prior to this report, we have issued an independent auditor's report No. 00900/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/VIII/2021 dated August 25, 2021 and No. 00923/2.1030/AU.1/03/0181-3/1/IX/2021 dated September 13, 2021 on the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended June 30, 2021 with an unqualified opinion. With respect to the plan of the Company to conduct Initial Public Offering, the Company has reissued its consolidated financial statements as described in Note 41 to the accompanying consolidated financial statements.

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian interim PT Adhi Commuter Properti dan entitas anaknya tanggal 30 Juni 2021 dan laporan keuangan konsolidasian 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian interim tanggal 30 Juni 2021 dan posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian interim untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan untuk periode yang dimulai sejak tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) sampai dengan 31 Desember 2018 (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.

Our audits of the accompanying interim consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti and its subsidiary as of June 30, 2021 and the consolidated financial statements as of December 31, 2020, 2019 dan 2018, 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 (parent entity), which comprises the interim consolidated statements of financial position as of June 30, 2021 and the consolidated financial position as of December 31, 2020, 2019 dan 2018 and the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the six months period ended June 30, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year ended December 31, 2020, 2019 and for the period starting March 9, 2018 (the Inception Date) until December 31, 2018 (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 consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity

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.

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 laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas interim konsolidasian terlampir untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2020, dan catatan penjelasan lainnya, tidak diaudit atau direview dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan suatu opini maupun bentuk asurans lainnya atas laporan tersebut.

The accompanying interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows, and other explanatory notes for the six month period ended June 30, 2020, were neither audited nor reviewed and accordingly, we do not express an opinion or any other form of assurance on those statements.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

This report is issued for the purpose of being included in the offering documents in connection with the plan of the Company to conduct initial public offering, 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, 22 September/*September 22*, 2021

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 Juni 2021,
31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITIONS
As of June 30, 2021,
December 31, 2020, 2019 and 2018
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ *Notes*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020 **)* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019 **)* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018 *)**)* Rp	
ASET						***ASSETS***
Aset Lancar						***Current Assets***
Kas dan Setara Kas	4, 31	293,351,985,489	44,698,876,735	297,240,127,490	114,091,593,241	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha						*Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	5.31	40,051,025,513	358,262,486	1,948,146,226	659,778,526	*Related Parties*
Pihak Ketiga	5	40,553,465,811	41,967,072,442	131,717,818,951	31,071,142,576	*Third Parties*
Pendapatan Diakui di Muka						*Accrued Revenues*
Pihak Berelasi	6, 31	168,038,552,479	210,045,298,612	146,373,957,258	53,133,257,140	*Related Parties*
Pihak Ketiga	6	23,894,782,715	17,771,887,432	512,659,282,940	453,242,657,515	*Third Parties*
Persediaan	7	2,961,053,789,715	2,779,218,533,492	1,775,868,800,261	1,243,235,670,404	*Inventories*
Uang Muka	8, 31	23,843,876,028	26,528,920,617	25,218,538,290	11,663,419,939	*Advances*
Biaya Dibayar Dimuka	9	10,828,032,286	4,218,101,415	1,941,081,412	3,548,506,581	*Prepaid Expenses*
Pajak Dibayar Dimuka	10.a	68,984,765,874	73,867,329,760	89,399,762,589	12,344,646,553	*Prepaid Tax*
Jumlah Aset Lancar		3,630,600,275,910	3,198,674,282,991	2,982,367,515,417	1,922,990,672,475	*Total Current Assets*
Aset Tidak Lancar						***Non-Current Assets***
Piutang Lain-lain	11, 30					*Other Receivables*
Pihak Berelasi		11,169,091,016	8,539,795,645	4,801,855,335	2,634,489,432	*Related Party*
Pihak Ketiga		519,544,440	496,417,824	--	--	*Third Parties*
Persediaan	7	1,892,087,278,673	1,439,760,880,585	1,375,637,446,692	603,577,244,315	*Inventories*
Aset Tetap	12	2,490,684,164	3,065,457,434	3,488,442,568	--	*Property and Equipment*
Aset Hak Guna - Bersih	13	267,604,137	1,508,870,032	--	--	*Rights-Of-Use Assets - Net*
Aset Takberwujud	14	3,133,500,000	--	--	--	*Intangible Asset*
Aset Lain-Lain	15	36,933,991,084	24,161,122,836	20,000,000	78,000,000	*Other Assets*
Total Aset Tidak Lancar		1,946,601,693,514	1,477,532,544,356	1,383,947,744,595	606,289,733,747	*Total Non-Current Assets*
JUMLAH ASET		**5,577,201,969,424**	**4,676,206,827,347**	**4,366,315,260,012**	**2,529,280,406,222**	***TOTAL ASSETS***
LIABILITAS DAN EKUITAS						***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS						***LIABILITIES***
Liabilitas Jangka Pendek						***Current Liabilities***
Utang Usaha						*Accounts Payable*
Pihak Berelasi	16.31	797,303,066,947	956,796,603,512	718,578,304,002	535,825,300,983	*Related Parties*
Pihak Ketiga	16	307,457,783,599	110,974,264,861	239,257,940,236	179,589,079,268	*Third Parties*
Beban Akrual	17	833,557,381,096	635,132,614,682	821,328,719,612	462,589,486,756	*Accrued Expense*
Liabilitas Sewa	13	496,690,897	1,532,024,687	--	--	*Lease Liabilities*
Utang Pajak	10.b	8,602,777,646	4,805,752,583	10,233,745,112	9,354,336,801	*Taxes Payable*
Pendapatan Diterima di Muka	18	610,925,341,199	537,431,055,620	57,770,034,731	30,102,676,440	*Unearned Revenues*
Utang Obligasi	20	486,703,504,046	--	--	--	*Bonds Payables*
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo						*Current Maturities of*
Dalam Satu Tahun	21, 31	138,059,044,533	130,000,000,000	15,000,000,000	--	*Bank Loans*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	19.31	523,330,336	15,470,315,245	148,882,000	120,785,000	*Other Short Term Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,183,628,920,299	2,392,142,631,190	1,862,317,625,693	1,217,581,665,248	*Total Current Liabilities*
Liabilitas Jangka Panjang						***Non-Current Liabilities***
Utang Obligasi	20	8,916,472,491	--	--	--	*Bonds Payables*
Utang Bank Jangka Panjang	21, 31	378,475,000,000	311,822,544,533	287,482,157,569	5,000,000,000	*Long-Term Bank Loans*
Pinjaman dari Pihak Berelasi	22	--	--	--	107,160,808,000	*Loan from Related Party*
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.d	1,455,933,986	1,459,136,273	1,665,739,454	--	*Deferred Tax Liabilities*
Utang Lain-lain		958,269,472	947,695,481	--	--	*Other Payable*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		389,805,675,949	314,229,376,287	289,147,897,023	112,160,808,000	*Total Non-Current Liabilities*
JUMLAH LIABILITAS		**3,573,434,596,248**	**2,706,372,007,477**	**2,151,465,522,716**	**1,329,742,473,248**	***TOTAL LIABILITIES***
EKUITAS						***EQUITY***
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 pada 30 Juni 2021,						*Authorized Capital of 8,000,000 shares as of June 30, 2021*
31 Desember 2020, 2019, dan 2018						*as of December 31, 2020, 2019, and 2018*
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000	23	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	1,135,000,000,000	*Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares*
Saldo Laba	24					*Retained Earnings*
Ditentukan Penggunaannya		27,938,767,026	27,938,767,026	--	--	*Appropriated*
Belum Ditentukan Penggunaannya		(24,179,972,973)	(58,112,565,220)	214,849,737,296	64,537,932,974	*Unappropriated*
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		**2,003,758,794,053**	**1,969,826,201,806**	**2,214,849,737,296**	**1,199,537,932,974**	***Equity Attributable to Owners of the Parent Entity***
Kepentingan Non-Pengendali	25	8,579,123	8,618,064	--	--	*Non-Controlling Interest*
JUMLAH EKUITAS		**2,003,767,373,176**	**1,969,834,819,870**	**2,214,849,737,296**	**1,199,537,932,974**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**5,577,201,969,424**	**4,676,206,827,347**	**4,366,315,260,012**	**2,529,280,406,222**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)
**) Reklasifikasi (Catatan 36)

**) Not consolidated (Note 1.b)*
***) Reclassification (Note 36)*

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan
dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

The accompanying notes are integral part
of these interim consolidated financial statements

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan
Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan
2020 (Tidak Diaudit), dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan
Untuk Periode yang Dimulai Sejak
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)
Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF
***PROFIT OR LOSS* AND**
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Six-Months
Periods Ended June 30, 2021 and
2020 (Unaudited), and
For the Years Ended
December 31, 2020, 2019 and
For the Period Starting
March 9, 2018 (The Inception Date)
Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ *Notes*	30 Juni/*June* 2021 Rp	30 Juni/*June* 2020 Rp	31 Desember/*December* 2020 Rp	31 Desember/*December* 2019 Rp	31 Desember/*December* 2018 *) Rp	
PENDAPATAN USAHA	26	201,021,030,858	209,364,539,738	977,221,009,504	808,895,668,000	438,677,172,510	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	(150,213,215,728)	(197,193,094,877)	(801,582,919,316)	(603,260,718,795)	(326,739,561,261)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		**50,807,815,130**	**12,171,444,861**	**175,638,090,188**	**205,634,949,205**	**111,937,611,249**	***GROSS PROFITS***
BEBAN USAHA							***OPERATING EXPENSES***
Beban Umum dan Administrasi	28	(14,429,825,744)	(16,437,629,277)	(36,205,704,160)	(32,769,654,272)	(11,878,171,084)	*General and Administrative Expenses*
Beban Pajak Final	10.c	(3,410,836,636)	(1,247,568,998)	(14,016,367,642)	(8,147,746,681)	(4,654,174,432)	*Final Tax Expenses*
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	29	6,650,167,534	10,659,065,133	14,793,005,810	(10,449,493,578)	(30,278,252,568)	*Other Income (Expenses) - Net*
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		**39,617,320,284**	**5,145,311,719**	**140,209,024,196**	**154,268,054,674**	**65,127,013,165**	***PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES***
Beban Keuangan	30	(5,687,969,266)	(4,770,134,985)	(7,164,444,923)	(1,842,918,898)	(104,714,191)	*Financial Charges*
LABA SEBELUM PAJAK		**33,929,351,018**	**375,176,734**	**133,044,579,273**	**152,425,135,776**	**65,022,298,974**	***PROFIT BEFORE TAX***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN							***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak Tangguhan	10.d	3,202,287	--	206,603,181	(1,665,739,454)	--	*Deferred Income Tax*
Pajak Kini	10.c	--	--	--	(447,592,000)	(484,366,000)	*Current Income Tax*
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN		**33,932,553,306**	**375,176,734**	**133,251,182,454**	**150,311,804,322**	**64,537,932,974**	***PROFIT FOR THE PERIOD/YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--	--	--	--	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN		**33,932,553,306**	**375,176,734**	**133,251,182,454**	**150,311,804,322**	**64,537,932,974**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD/YEAR***
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA							***PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO***
Pemilik Entitas Induk		33,932,592,247	375,220,400	133,251,330,455	150,311,804,322	64,537,932,974	*Owner of The Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali		(38,941)	(43,666)	(148,001)	--	--	*Non-Controlling Interest*
JUMLAH		**33,932,553,306**	**375,176,734**	**133,251,182,454**	**150,311,804,322**	**64,537,932,974**	***TOTAL***
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA							***COMPREHENSIVE PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO***
Pemilik Entitas Induk	31	33,932,592,247	375,220,400	133,251,330,455	150,311,804,322	64,537,932,974	*Owner of The Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali		(38,941)	(43,666)	(148,001)	--	--	*Non-Controlling Interest*
JUMLAH		**33,932,553,306**	**375,176,734**	**133,251,182,454**	**150,311,804,322**	**64,537,932,974**	***TOTAL***
LABA PER SAHAM DASAR	31	**1.70**	**0.02**	**6.66**	**12.59**	**5.69**	***BASIC EARNING PER SHARE***

*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

*) *Not consolidated (Note 1.b)*

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan
dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

The accompanying notes are integral part
of these interim consolidated financial statements

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan
Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan
2020 (Tidak Diaudit), dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan
Untuk Periode yang Dimulai Sejak
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)
Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Six-Months
Periods Ended June 30, 2021 and
2020 (Unaudited), and
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019 and
For the Period Starting
March 9, 2018 (The Inception Date)
Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

		Ekuitas Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/*Equity Attributable to Owner of the Parent*						
			Saldo/*Retained Earnings*					
	Catatan/ *Notes*	Modal Disetor/ *Capital Stock* Rp	Ditentukan Penggunaanya/ *Appropriated* Rp	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Kepentingan Non Pengendali/ *Non Controlling Interest* Rp	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity* Rp	
Setoran Modal		1,135,000,000,000	--	--	1,135,000,000,000	--	1,135,000,000,000	*Paid Up Capital*
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	64,537,932,974	64,537,932,974	--	64,537,932,974	*Comprehensive Income For The Year*
SALDO 31 DESEMBER 2018 *)	23	**1,135,000,000,000**	**--**	**64,537,932,974**	**1,199,537,932,974**	**--**	**1,199,537,932,974**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2018 *)***
Setoran Modal		865,000,000,000	--	--	865,000,000,000	--	865,000,000,000	*Paid Up Capital*
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	150,311,804,322	150,311,804,322	--	150,311,804,322	*Comprehensive Income For The Year*
SALDO 31 DESEMBER 2019		**2,000,000,000,000**	**--**	**214,849,737,296**	**2,214,849,737,296**	**--**	**2,214,849,737,296**	***BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2019***
SALDO 1 JANUARI 2020		**2,000,000,000,000**	**--**	**214,849,737,296**	**2,214,849,737,296**	**--**	**2,214,849,737,296**	***BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020***
Dampak Penerapan PSAK Baru		--	--	(350,336,098,919)	(350,336,098,919)	--	(350,336,098,919)	*Impact of Implementation New PSAK*
SALDO DISESUAIKAN 1 JANUARI 2020		**2,000,000,000,000**	**--**	**(135,486,361,623)**	**1,864,513,638,377**	**--**	**1,864,513,638,377**	***ADJUSTED BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020***
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	133,251,330,455	133,251,330,455	(148,001)	133,251,182,454	*Comprehensive Income For The Year*
Kepentingan Non Pengendali		--	--	--	--	8,766,065	8,766,065	*Other Equity Component*
Dana Cadangan	24	--	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--	--	--	*General Reserve*
Dividen	24	--	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)	--	(27,938,767,026)	*Dividends*
SALDO 31 DESEMBER 2020		**2,000,000,000,000**	**27,938,767,026**	**(58,112,565,220)**	**1,969,826,201,806**	**8,618,064**	**1,969,834,819,870**	***BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2020***
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	25.31	--	--	33,932,592,247	33,932,592,247	(38,941)	33,932,553,306	*Comprehensive Income For The Year*
SALDO 30 JUNI 2021		**2,000,000,000,000**	**27,938,767,026**	**(24,179,972,973)**	**2,003,758,794,053**	**8,579,123**	**2,003,767,373,176**	***BALANCE AS OF JUNE 30, 2021***

*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

**) Not consolidated (Note 1.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

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan
Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan
2020 (Tidak Diaudit), dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan
Untuk Periode yang Dimulai Sejak
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)
Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS
For the Six-Months
Periods Ended June 30, 2021 and
2020 (Unaudited), and
For the Years Ended
December 31, 2020, 2019 and
For the Period Starting
March 9, 2018 (The Inception Date)
Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ *Notes*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	30 Juni 2020/ *June 30, 2020* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI							***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaaan Kas Dari Pelanggan		247,746,517,729	179,076,019,925	468,665,960,466	692,128,160,082	153,390,982,404	*Cash Receipt from Customers*
Penerimaan Restitusi Pajak	10.f	56,498,586,185	--	--	--	--	*Received from Tax Refund*
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(423,939,454,239)	(311,907,569,185)	(627,446,098,596)	(646,435,340,827)	(133,508,526,111)	*Payment to Suppliers and Third Parties*
Pembayaran Kepada Karyawan		(11,133,412,330)	(13,548,956,047)	(29,205,054,234)	(26,669,950,015)	(8,482,708,856)	*Payment to Employees*
Penerimaan Bunga		810,642,815	1,114,738,274	1,564,832,298	2,127,256,208	655,318,262	*Interest Receipts*
Pembayaran Beban Pinjaman		(5,687,969,266)	(14,836,893,263)	(38,789,431,031)	(1,842,918,898)	--	*Payment for Finance Charges*
Pembayaran Pajak Penghasilan		(4,681,525,215)	(5,275,532,839)	(6,203,262,716)	(5,420,659,175)	(4,654,174,432)	*Payment for Income Taxes*
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk)							***Net Cash Flows Provided by (Used in)***
Aktivitas Operasi		**(140,386,614,321)**	**(165,378,193,135)**	**(231,413,053,812)**	**13,886,547,375**	**7,400,891,267**	***Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI							***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan Aset Tetap	12	--	--	(1,109,743,585)	(3,488,442,568)	(28,730,035,361)	*Acquisition of Fixed Assets*
Investasi pada Operasi Bersama		--	(18,836,643,370)	(18,836,643,370)	(18,912,477,330)	--	*Investment in Joint Operation*
Pelepasan Saham Entitas Anak		--	--	11,000,000	--	--	*Disposal of Shares of Subsidiary*
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi							*Acquisition of New Subsidiary,*
Kas yang Diperoleh		--	--	--	(86,517,357,394)	--	*Net of Cash Acquired*
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(179,717,811,538)	(93,073,109,304)	(130,800,213,589)	(779,791,660,120)	(88,963,551,422)	*Acquisition of Undeveloped Land*
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**(179,717,811,538)**	**(111,909,752,674)**	**(150,735,600,544)**	**(888,709,937,412)**	**(117,693,586,783)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN							***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan Utang Bank	21	79,518,000,000	117,633,640,163	166,997,886,964	297,719,157,569	5,000,000,000	*Received from Bank Loans*
Pembayaran Utang Bank	21	(4,806,500,000)	(18,624,000,000)	(27,470,500,000)	(237,000,000)	--	*Payment for Bank Loans*
Penerimaan Obligasi		500,000,000,000	--	--	--	--	*Received from Bond*
Penyertaan Modal	23	--		--	142,397,119,483	104,214,190,289	*Paid Up Capital*
Pembayaran Dividen	24	(15,031,180,276)	--	(12,907,586,594)	--	--	*Payment Dividen*
Pembayaran Liabilitas Sewa		--	--	(2,445,059,859)	--	--	*Payment for Lease Liabilities*
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi	22	--	--	--	615,442,072,517	107,160,808,000	*Received from Related Parties Loan*
Arus Kas Neto Diperoleh dari							***Net Cash Provided by***
Aktivitas Pendanaan		**559,680,319,724**	**99,009,640,163**	**124,174,740,511**	**1,055,321,349,569**	**216,374,998,289**	***Financing Activities***
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama		9,077,214,889	10,308,733,112	5,432,663,090	2,650,574,717	8,009,290,468	*Cash and Cash Equivalent of Joint Operation*
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		248,653,108,754	(167,969,572,534)	(252,541,250,755)	183,148,534,249	114,091,593,241	*Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent*
Kas dan Setara Kas							*Cash and Cash Equivalent*
Awal Periode/Tahun		44,698,876,735	297,240,127,490	297,240,127,490	114,091,593,241	--	*At Beginning of Period/Year*
Kas dan Setara Kas							***Cash and Cash Equivalent***
Akhir Periode/Tahun		**293,351,985,489**	**129,270,554,956**	**44,698,876,735**	**297,240,127,490**	**114,091,593,241**	***At End of The Period/Year***

*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

*) *Not consolidated (Note 1.b)*

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

The accompanying notes an integral part of these interim consolidated financial statements

1. Umum

1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Adhi Commuter Properti (“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. 51 tanggal 21 Mei 2021 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0030615.AH.01.02.Tahun 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang properti dan real estat 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 30 Juni 2021 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

1. General

1.a. Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti ("The Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, under 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.01.01Tahun 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 under Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Articles of Association of The Company have been amended several times, most recently by Deed No. 51 dated May 21, 2021 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0030615.AH.01.02.Tahun 2021.

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 June 30, 2021 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

The Company started its commercial operations on May 23, 2018.

Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

The Company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta East Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah pemegang saham utama dari Grup.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk is the majority shareholder of the Group.

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent of the Company.

1.b. Entitas Anak

Pada laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan dirujuk sebagai "Grup".

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung lebih dari 50% saham pada entitas anak dan mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

1.b. Subsidiary

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

The Company has 50% direct ownership interest in subsidiary and has control over the subsidiary as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Domisili/ *Domicile*	Aktivitas Bisnis Utama/ *Main Business Activity*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 31 Desember 2019/ *December 31, 2019* %	Tahun Operasi Komersil/ *Start of Commercial Operation*	Sebelum Eliminasi/ *Before Elimination* Jumlah Aset/ *Total Assets* Rp	Jumlah Pendapatan/ *Total Revenues* Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/*Property*	100	2019	97,750,006,249	-

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Domisili/ *Domicile*	Aktivitas Bisnis Utama/ *Main Business Activity*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 31 Desember 2020/ *December 31, 2020* %	Tahun Operasi Komersil/ *Start of Commercial Operation*	Sebelum Eliminasi/ *Before Elimination* Jumlah Aset/ *Total Assets* Rp	Jumlah Pendapatan/ *Total Revenues* Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/*Property*	99.99	2019	214,628,693,730	-

Entitas Anak/ *Subsidiary*	Domisili/ *Domicile*	Aktivitas Bisnis Utama/ *Main Business Activity*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* 30 June 2021/ *June 30, 2021* %	Tahun Operasi Komersil/ *Start of Commercial Operation*	Sebelum Eliminasi/ *Before Elimination* Jumlah Aset/ *Total Assets* Rp	Jumlah Pendapatan/ *Total Revenues* Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/*Property*	99.99	2019	225,299,704,947	-

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.

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.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam Perusahaan dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

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.

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.

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 telah melakukan *launching* proyek apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi di saat penjualan telah mencapai target 30% dari total unit yang dijual yang direncanakan pada Triwulan I 2022.

MGCP has launched an apartment project in August 2020. MGCP will start carrying out construction work when sales have reached the target of 30% of the total units sold which are planned in the first Quarter of 2022.

1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Manajemen Kunci

Susunan Direksi pada tanggal 30 Juni 2021 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 and Key Management

The composition of Group's Directors as of June 30, 2021 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 81, dated July 21, 2020, was made by Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021*	31 Desember 2020/ *December 31, 2020*	31 Desember 2019/ *December 31, 2019*	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018*	
Dewan Komisaris					***Boards of Commissioners***
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	*President Commissioner*
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	*Commissioner*
Komisaris	A.A Gede Agung Dharmawan	A.A Gede Agung Dharmawan	Adriyanto Karyo Utomo	Adriyanto Karyo Utomo	*Commissioner*
Komisaris	Parwanto Noegroho	Parwanto Noegroho	Budi Saddewa Soediro	Budi Saddewa Soediro	*Commissioner*
Komisaris Independen	Amrozi Hamidi	--	--	--	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	Muhammad Isnaini	--	--	--	*Independent Commissioner*
Direksi					***Directors***
Direktur Utama	Rizkan Firman	Rizkan Firman	Indra Syahruzza Nasution (Plt)	Amrozi Hamidi	*President Director*
Direktur QHSE dan Sistem	--	--	Indra Syahruzza Nasution	--	*Director of QHSE and System*
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan SDM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	*Director of Finance, Risk Management, and HR*
Direktrur Pemasaran	Indra Syahruzza Nasution	Indra Syahruzza Nasution	Hanif Setyo Nugroho	Indra Syahruzza Nasution	*Director of Operations*
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	Hanif Setyo Nugroho	--	--	*Director of Property Management*
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Rozi Sparta	--	*Director of Development*

Jumlah karyawan tetap Grup pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebanyak 170, 174, 164 dan 140 orang (tidak diaudit).

The number of Group's permanent employees as of June 30, 2021, December 31, 2020, December 31, 2019 and 2018 is 170, 174, 164 and 140 people (unaudited).

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Key management personnel includes Boards of Commisioners and Directors of the Company.

1.d. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

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

1.d. The Company's 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 is made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

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*
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/*days*	20 Mei 2021 *May 20, 2021*	27 Mei 2022 *May 27, 2022*	Belum Lunas/ *Outstanding*
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*

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting

2. Significant Accounting Policies

2.a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian 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 pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.a. Statement of Compliance

The Group's 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 Sevices Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No.KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian 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.

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 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.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these 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.

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 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. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif ada Tahun Berjalan

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

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

- PSAK 15 (Amandemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

i. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard (“PSAK”) and Interpretations of Financial Accounting Standard (“ISAK”) effective for the year beginning on or after January 1, 2020

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early adoption is permitted are:

- *PSAK 15 (Amendment 2017): Investments in Associates and Joint Ventures: Long Term Interest in Associate and Joint Ventures;*

- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 71 Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (Amandemen 2017): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73 Sewa;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen 2019): Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amandemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.

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

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

- *PSAK 62 (Amendment 2017): Insurance Contract - Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contracts;*
- *PSAK 71 Financial Instrument;*
- *PSAK 71 (Amendment 2017): Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation;*
- *PSAK 72 Revenue from Contracts with Customers;*
- *PSAK 73 Leases;*
- *ISAK 35: Presentation of Financial Statement of Non-Profit Oriented entity Financial Statements;*
- *PSAK 1 (Amendment 2019): Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements;*
- *PSAK 1 (Improvement 2019): Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 13: Revocation of PSAK 45: Non-profit Entity Financial Reporting;*
- *PSAK 25 (Amendment 2019): Accounting Polices, Changes in Accounting Estimates and Errors;*
- *PSAK 102 (Amendment 2019): Accounting for Murabahah;*
- *PSAK 101: Revenue Recognition on Deffered Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership;*
- *ISAK 102: Impairment of Murabahah Receivable.*

The following are the impacts of the implementation of changes in these standards that are relevant to the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.

First Implementation of PSAK 71: Financial Instruments
PSAK 71: Financial Instruments was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Group implements PSAK 71 started on January 1, 2020.

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

- Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan
  Dalam PSAK 71, aset keuangan diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Klasifikasi ini berdasarkan dua kriteria:
  - Model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan untuk mencapai tujuan bisnis tertentu; dan
  - Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga (“SPPI”) dari jumlah pokok terutang.

Pokok merupakan nilai wajar dari instrumen pada saat pengakuan awal. Bunga dalam hal ini merupakan kompensasi untuk nilai waktu uang dan risiko kredit terkait beserta kompensasi untuk risiko lain dan biaya yang konsisten dengan persyaratan dalam peminjaman standar dan marjin laba. Kategori aset ini membutuhkan penilaian persyaratan kontraktual pada saat pengakuan awal untuk menentukan apakah kontrak mengandung persyaratan yang dapat mengubah waktu atau jumlah dari arus kas yang tidak konsisten dengan persyaratan SPPI.

Dalam menilai apakah arus kas kontraktual memiliki karakteristik SPPI, Grup mempertimbangkan persyaratan kontraktual atas instrumen tersebut. Hal ini termasuk dalam hal menilai apakah aset keuangan mengandung ketentuan kontraktual yang dapat mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual sehingga tidak dapat memenuhi kondisi SPPI.

The Group implements PSAK 71: Financial Instruments retrospectively with the cumulative effect of initial application recognized and has not restated comparative information.

- *Financial assets classification and measurement*
  In PSAK 71, financial assets are classified to amortized cost, fair value through other comprehensive income, and fair value through profit and loss. The classification is determined based on two criteria:
  - *Business model of entity to achieve a particular business objective in managing the financial assets; and*
  - *The characteristics of the contractual cash flows that are solely payments of principal and interest (“SPPI”) on the principal amount outstanding.*

Principal represents the fair value of the instrument at the time of initial recognition. Interest in this context represents compensation for the time value of money and associated credit risks together with compensation for other risks and costs consistent with a basic lending arrangement and a profit margin. This requires an assessment at initial recognition of the contractual terms to determine whether it contains a term that could change the timing or amount of cash flows in a way that is inconsistent with the SPPI criteria.

In assessing whether the contractual cash flows have SPPI characteristics, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cashflow such that it would not meet this condition.

Berdasarkan hasil kajian Grup dengan menggunakan kedua kriteria tersebut, tidak terdapat dampak perubahan signifikan terhadap klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Grup. Seluruh aset keuangan Grup yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang yang diberikan menurut PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran berubah menjadi kategori aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi sesuai PSAK 71: Instrumen Keuangan. Karena sebelumnya aset keuangan tersebut telah diukur pada biaya perolehan diamortisasi, maka pengukuran aset keuangan tersebut tidak perlu disesuaikan.

Based on the Group review using both criteria, there is no significant impact on the classification and measurement of the Group's financial assets. All of the Group's financial assets that were classified as loans and receivables in PSAK 55: Financial Instruments Recognition and Measurement are now classified as amortized costs in PSAK 71: Financial Instruments. These financial assets are already recorded as amortized costs, hence no need adjustments is required for those financial asset measurements.

- Penurunan nilai aset keuangan
  Penerapan PSAK 71: Instrumen Keuangan mengubah pendekatan perhitungan penurunan nilai untuk aset keuangan dari metode kerugian yang telah terjadi di PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran: menjadi pendekatan kerugian kredit ekspektasian (KKE) di PSAK 71: Instrumen Keuangan. Berdasarkan standar baru ini, Grup harus membentuk cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset keuangan Grup berdasarkan informasi yang wajar dan terdukung mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan kondisi ekonomi masa depan. Perubahan pendekatan dalam perhitungan penurunan nilai ini berdampak pada nilai tercatat aset keuangan Grup.

- *Financial assets impairment*
  The implementation of PSAK 71: Financial Instruments changes the approach of financial asset impairment modeling from incurred loss in PSAK 55: Financial Instrumens Recognition and Measurement to expected credit loss (ECL) in PSAK 71: Financial Instruments. Based on the new standard, the Group is required to calculate an allowance for credit losses by considering any information related to the past events, current events, and future economic conditions. This method transformation on the calculation of financial assets impairment has a reasonable impact on the carrying amount of the Group's financial assets.

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

The following is the carrying amount of the financial assets based on PSAK 55: Financial Instruments Recognition and Measurement, adjustment and PSAK 71: Financial Instruments on the first implementation on January 1, 2020:

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

Penerapan Awal PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Grup menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan mulai 1 Januari 2020.
Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 (lima) langkah analisa sebagai berikut:

i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
iii. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
iv. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap

First Implementation of PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Goup implements PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers starting from January 1, 2020.
Revenue recognitions have to fulfill 5 (five) steps of assessment:

i. Identify contract(s) with a customer;
ii. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;
iii. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;
iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services

barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;

v. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:
- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

- Beban dari kontrak dengan pelanggan dan beban lainnya
  Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin;

v. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:
- *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.*

- *Expenses from contracts with customers and other expenses*
  The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

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

The following is the carrying amount of the balances based on PSAK 44: Accounting Activity for Real Estate Development and PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers on the first implementation on January 1, 2020:

	1 Januari/ *January 1,* 2020			
	Berdasarkan PSAK 44/ *Based on PSAK 44* Rp	**Penyesuaian Saldo Laba/ *Adjustment to Retained Earnings* Rp**	**Berdasarkan PSAK 72/ *Based on PSAK 72* Rp**	
Aset				***Assets***
Piutang Usaha	133,665,965,177	(109,059,538,454)	24,606,426,723	*Trade Receivables*
Pendapatan Diakui di Muka	659,033,240,198	(605,952,880,727)	53,080,359,471	*Accrued Revenue*
Persediaan	3,151,506,246,953	1,106,226,006,402	4,257,732,253,355	*Inventories*
Jumlah Aset Lancar	3,944,205,452,328	391,213,587,221	4,335,419,039,549	*Total Current Asset*
Liabilitas				***Liabilities***
Utang Usaha	758,834,115,179	3,820,253,267	762,654,368,446	*Trade Payable*
Pendapatan Diterima di Muka	57,770,034,731	(744,031,254,727)	(686,261,219,996)	*Unearned Revenues*
Jumlah Liabilitas Lancar	816,604,149,910	(740,211,001,460)	76,393,148,450	*Total Current Liabilities*
Dampak penerapan awal PSAK 72		**(348,997,414,239)**		***Impact of the first implementation of PSAK 72***

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

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

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

ii. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") effective for the year beginning on or after June 1, 2020 and onwards

Amendments to standard effective for periods beginning on or after June 1, 2020, with early adoption is permitted is:

- *PSAK 73 (Amendment 2020): Leases regarding Covid-19 related Rent Concessions.*

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

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

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

iii. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") effective for the year beginning on or after January 1, 2021

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted are:

- *PSAK 112: Wakaf Accounting;*
- *PSAK 22 (Amendment): Business Combination on Definition of Business.*

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

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

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

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

iv. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") effective for the year beginning on or after January 1, 2022 and onwards

Standard effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted is:

- *PSAK 74: Insurance Contract.*

As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Group are still evaluating the potential impact of the above standards, amendments, and interpretations of standards effective for the year after January 1, 2021 and onwards on the Group' consolidated financial statements.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1b.

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.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements consist of the financial statements of Group as described in Note 1b.

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.

Grup menyusun laporan keuangan konsolidasian 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.

Group prepares 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.

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, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

The Group attributed the profit and 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 consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

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 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.

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 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.

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);

If the Group loses control, the Group:

a) Derecognise the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;
b) Derecognise 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) 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.

c) Recognise the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;
d) Recognise 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) Recognise any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.

2.e. Instrumen Keuangan

Aset keuangan Grup terutama terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, pendapatan diakui di muka, dan aset lain-lain.

Pengakuan dan pengukuran awal

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

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.

2.e. Financial Instrument

The Group' financial assets mainly consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, accrued revenues, and other assets.

Initial recognition and measurement

All financial assets are recognized and derecognized on the trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as a fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' 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.

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.

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 signifikan 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

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 and loss when the asset is derecognized or reclassified.

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 insignificant 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) 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.

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

(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 and 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.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss 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

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.

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.

Metode Suku Bunga Efektif
Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Effective Interest Method
The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Income is recognized on an effective interest basis for financial instruments.

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.

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.

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 month expected credit loss (stage 1) is recognized.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

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.

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.

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.

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.

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 terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

The expected credit loss of financial intruments 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.

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 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.

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 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.

Penghentian Pengakuan Aset 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.

Derecognition of Financial Assets

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.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the

piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

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.

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.

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.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

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.

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.

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.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal

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

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.

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.

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.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through other comprehensive income, 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 financial asset out of the fair value through other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

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

When the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through profit or loss into fair value through other comprehensive income, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair

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.

value through other comprehensive income into fair value through profit or loss, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Klasifikasi Sebagai Liabilitas atau Ekuitas
Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Classification as Liabilities or Equity
Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Instrumen Ekuitas
Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Equity Instruments
An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Group after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded as the proceeds received, net of direct issue costs.

Liabilitas Keuangan
Liabilitas keuangan Grup terutama terdiri dari utang usaha, utang bank, utang obligasi, liabilitas sewa, utang lain-lain, dan beban akrual.

Financial Liabilities
The Group' financial liabilities mainly consist of accounts payable, bank loans, bond payables, lease liabilities, other payable, and accrued expenses.

Pengakuan Pengukuran Awal
Grup mengakui liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrument tersebut. Pada saat pengakuan awal liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan penerbitan liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan langsung ke dalam periode yang bersangkutan.

Initial Recognition and Measurement
The Group recognizes a financial liability in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Groups measures all financial liability at its fair value. In the case of a financial liability not at fair value through profit or loss, fair value minus with the transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liability. Transaction costs incurred on issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately in the relevant period.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognize financial liabilities, if and only if the Group' obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.

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 berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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.

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.

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.

Nilai wajar aset dan liabillitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

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).

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).

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.

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.

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

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. 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.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. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

2.g. 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.h. Aset Hak-Guna dan Utang Sewa

Perlakuan akuntansi sebelum penerapan PSAK 73: Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung suatu sewa

Sebelum penerapan PSAK 73: Sewa, Grup menerapkan PSAK 30 (Revisi 2011): Sewa.

Berdasarkan PSAK 30, sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada penyewa. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

2.h. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

Accounting treatment before implementation of PSAK 73: Leases

Determining whether an arrangement contains a lease

Prior to the implementation of PSAK 73: Leases, the Group applied PSAK 30 (Revised 2011): Leases.

Under PSAK 30, leases are classified as finance leases if the lease transfers substantially all the risks and benefits related to ownership of assets to the lessee. Other leases, which do not meet these criteria, are classified as operating leases.

Pembayaran atas sewa pembiayaan harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pengurangan dari utang sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga konstan atas saldo utang. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

Sedangkan pembayaran atas sewa operasi (dikurangi dengan insentif yang diterima dari pesewa) diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontinjen diakui dalam sewa operasi sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Klasifikasi Sewa
Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada *lessee*. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Perlakuan akuntansi setelah penerapan PSAK 73: Sewa
Pada tanggal insepsi 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:

a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;

Finance lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Contingent rents are recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

On the other hand, operating lease payments (net of any incentives received from the lessor) are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed. Contingent rents arising under operating leases are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

Lease Classification
Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards related to ownership of an asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Accounting treatment after implementation of PSAK 73: Leases
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:

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. 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 identifikasian. 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 insepsi 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 penghentikan jika Perseroan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak-guna dan utang sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa 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

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 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

pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

the site on which it is located, less any lease incentives received.

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.l).

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, plant and equipment (Note 2.l).

Utang 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.

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.

Setelah pengakuan awal utang sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Utang 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.

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.

Ketika utang 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.

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.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-per-sewa.

The Group apply the exemption for low-value assets on a lease-by-lease basis; and for all other leases of low value asset.

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.

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.i. 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 tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, 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.

2.i. 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 land, building unit ready for sale and building unit under construction, 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.

Nilai realisasi neto 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.

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.

Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

The decline in 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.

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.

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.

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
5. Biaya pinjaman

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*
5. *Borrowing cost*

Biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan aset real estat dialokasikan ke setiap unit properti dengan metode identifikasi khusus.

Costs capitalized to real estate assets development projects are allocated to each property unit by a special identification method.

Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi.

Measurements using a special identification method are adapted to the type of land and building, and location.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba dan rugi berjalan.

The Group continues to accumulate costs for development projects even though the actual future value is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur, the Group performs the allowance periodically. The amount of allowance will reduce the carrying amount of the project and is charged to current profit and loss.

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.

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.j. 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.

2.j. 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 actvities require the unanimous consent of the parties sharing control.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

The Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

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.

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.

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.

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 liablities, 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.k. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%. Investasi entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas. Sesuai metode ekuitas, investasi pada awalnya dicatat pada biaya perolehan, dan nilai tercatat akan meningkat atau menurun untuk mengakui bagian investor atas laba rugi setelah tanggal akuisisi. Investasi Grup atas entitas asosiasi termasuk *goodwill* yang diidentifikasi ketika akuisisi.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual,sesuai PSAK 58 (Revisi 2009): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dalam menerapkan metode ekuitas, bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi setelah perolehan diakui dalam laba rugi, dan bagian Perusahaan atas penghasilan komprehensif lainnya setelah tanggal perolehan diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya. Perubahan dan penerimaan distribusi dari entitas asosiasi setelah tanggal perolehan disesuaikan terhadap nilai tercatat investasi. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, merupakan bagian dari Perusahaan dan nilai investasi bersih entitas anak dalam entitas asosiasi) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi.

Keuntungan yang belum direalisasi atas transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar bagian Grup dalam entitas asosiasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang ditransfer. Kebijakan akuntansi entitas

2.k. Investment in Associates

Associates are all entities over which the Group have significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or the loss of the investee after the date of acquisition. The Group investment in associates includes goodwill identified on acquisition.

The income and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when investment is classified as held for sale, in which case, in accordance with PSAK 58 (Revised 2009): Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. In applying the equity method of accounting, the Group' share of its associate's post-acquisition profits or losses is recognized in profit or loss, and its share of post-acquisition other comprehensive income is recognized in other comprehensive income. These post-acquisition movements and distributions received from an associate are adjusted against the carrying amounts of the investment. Losses of the associates in excess of the Group' interests in those associates (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group' net investment in the associate) are recognized only to the extent that the Group have incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

Unrealized gains on transactions between the Group with associates are eliminated to the extent of the Group interests in the associate. Unrealized losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of impairment of the assets transferred. The accounting policies of the associates have

asosiasi akan disesuaikan, apabila diperlukan, agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup.

been changed when necessary to ensure consistency with the accounting policy adopted by the Group.

Pada setiap tanggal pelaporan Grup menentukan apakah ada bukti objektif bahwa terdapat indikasi penurunan nilai untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup dan entitas anak. Jika terdapat indikasi penurunan nilai, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48: (Revisi 2014), Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

The Group determine at each reporting date whether there is any objective evidence that impairment indicators exist to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group' investment in an associate. If impairment indicators exist, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48 (Revised 2014), Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

(a) jika investasi menjadi entitas anak;
(b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar; dan
(c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an investment in associate as follows:

(a) if the investment becomes a subsidiary;
(b) if the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value; and
(c) when the Group discontinue the use of the equity method, the Company and its subsidaries account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian dieliminasi sebesar kepentingan mereka dalam entitas asosiasi.

When the Group transact with an associate, profits and losses are eliminated to the extent of their interest in the relevant associate.

2.l. 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:

2.l. 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 lifes of assets as follows:

	Tahun/*Years*	
Peralatan Kantor	4	*Office equipments*

Bangunan dalam penyelesaian disajikan sebagai bagian dalam aset tetap dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan pembangunan aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam penyelesaian. Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

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.

Construction in progress are presented as part of fixed assets and stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred in connection with the construction of assets are capitalized as part of the cost of property and equipment in progress. The accumulated cost will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the asset is completed or ready for use and depreciated since the operation.

At the end of reporting year, Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

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.

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.

2.m. 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.m. 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.n. Transaksi 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 pegendalian bersama atas entitas pelapor;
   ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   iii. merupakan personil 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

2.n. Related Parties Transaction's

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

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;

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 pasca kerja 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.

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;

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'e Ministry as a shareholder's representative.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.o. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar seluruh aset yang dialihkan oleh Grup pada tanggal akuisisi, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi, dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan SAK yang relevan.

Komponen kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

2.o. Business Combination

Business combination is a transaction or other events in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is computed as the sum of the fair value of the assets transferred by the Group at acquisition date, liabilities recognized by the Group to former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the period in which the costs are incurred and the services are rendered.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at the fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant SAK.

Components of non-controlling interests of the acquiree are measured either at fair value or according to proportional share of the equity instruments in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured at its fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if there is any, is recognized in profit or loss. If in prior periods, changes in fair value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income, that amount shall be recognized with the same basis as would be required had the Group disposed of the previously held equity interest directly.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, Grup menyesuaikan secara retrospektif jumlah sementara tersebut, dan mengakui tambahan aset atau liabilitas, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi, yang jika diketahui, akan menyebabkan pengakuan aset dan liabilitas yang dimaksud pada tanggal tersebut.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. During the measurement period, the Group shall retrospectively adjust those provisional amounts and recognize additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

Pada tanggal akuisisi, Grup mengakui goodwill yang diukur sebagai selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan non-pengendali, dan jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki Grup atas pihak yang diakuisisi; dan (b) selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto pihak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

At acquisition date, the Group recognizes goodwill which is measured as the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest, and in a business combination achieved in stages, the acquisition-date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree; and (b) the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the acquiree, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam Unit Penghasil Kas tersebut.

Subsequent to initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purposes of impairment testing, goodwill acquired in a business combination, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of business combinations, regardless of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those Cash Generating Units.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu Unit Penghasil Kas dan operasi tertentu atas Unit Penghasil Kas tersebut dilepaskan, maka goodwill yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi Unit Penghasil Kas yang ditahan.

If goodwill was allocated to a Cash Generating Unit and certain operations on the Cash Generating Unit are disposed, the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. The disposed goodwill is measured on the basis of relative values of the disposed operation and the portion of the Cash Generating Units retained.

Goodwill awalnya diukur pada harga perolehan, yang merupakan selisih lebih dari nilai agregat imbalan yang dialihkan dan nilai yang diakui oleh kepentingan non-pengendali dan nilai kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai wajar dari jumlah neto aset yang diakuisisi melebihi nilai agregat imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah semua aset yang diakuisisi dan liabilitas yang diambil alih sudah diidentifikasi dengan benar dan memeriksa prosedur yang digunakan untuk mengukur nilai yang harus diakui pada tanggal akuisisi. Jika hasil penilaian kembali tersebut masih menghasilkan selisih lebih atas nilai wajar dari aset neto diakuisisi atas nilai agregat imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui pada laba rugi.

Goodwill is initially measured at historical cost, the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests, and any previous interest held, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If the fair value of net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred, the Group reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed, and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the reassessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss.

Saat penentuan imbalan dari kombinasi bisnis termasuk imbalan kontinjensi, imbalan kontinjensi ini diukur pada nilai wajar saat tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai ekuitas atau liabilitas keuangan. Jumlah yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar dimana perubahan pada nilai wajar tersebut diakui dalam laba rugi atau ketika penyesuaian dicatat diluar periode pengukuran. Perubahan pada nilai wajar imbalan kontinjensi yang memenuhi persyaratan sebagai penyesuaian periode pengukuran, disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang timbul dari

When the determination of consideration from a business combination includes contingent consideration, it is measured at its fair value on acquisition date. Contingent consideration is classified either as equity or a financial liability. Amounts classified as a financial liability are subsequently remeasured to fair value with changes in fair value recognized in profit or loss when adjustments are recorded outside the measurement period. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments made against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement

informasi tambahan yang didapat selama periode pengukuran, yang tidak boleh melebihi satu tahun dari tanggal akusisi, tentang fakta dan kondisi yang ada pada saat tanggal akuisisi.

period, which cannot exceed one year from the acquisition date, about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

2.p. Biaya Emisi Obligasi

Obligasi yang diterbitkan dikelompokkan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi (Catatan 29), sehingga biaya emisi obligasi langsung dikurangkan dari hasil emisi dalam rangka memperlihatkan hasil emisi neto obligasi tersebut (Catatan 19).

Selisih antara hasil emisi neto dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium yang diamortisasi selama jangka waktu obligasi tersebut dengan metode suku bunga efektif.

2.p. Bond Issuance Costs

Issued bonds are Company in the category of financial liabilities, which are measured by amortized cost (Note 29), so that direct bond issuance costs are deducted from the issuance proceeds in order to show the net proceeds of the bonds (Note 19).

The difference between the net proceeds and the nominal value represents a discount or premium amortized over the term of such bonds with an effective interest rate method.

2.q. 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;
   - Kelompok Usaha dapat mengindentifikasi 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. Mengindentifikasi 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).

2.q. 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 contratcs with customers only if the following criterias are met:*
   - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
   - *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).*

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

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)*.

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).

Pendapatan dan Beban Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

Interest Income and Expenses

Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly.

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.r. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman akan dihentikan pengakuannya dari laporan posisi keuangan ketika kewajiban yang tertulis pada kontrak dibatalkan, atau sudah tidak berlaku. Selisih antara nilai tercatat dari liabilitas keuangan yang sudah berakhir atau dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset non kas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung, dilalui dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain atau biaya keuangan.

2.r. Borrowing

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowings are removed from the statement of financial position when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognised in profit or loss as other income or finance costs.

2.s. 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.

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.s. 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.

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.t. Pajak Penghasilan

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.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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 untu 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).

2.t. Income Taxes

Tax expense is the aggregate amount included in the determinination 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.

Current tax for current and prior periods shall, to the extent unpaid, be recognised as a liability. If the amount already paid in respect of current and prior periods exceeds the amount due for those periods, the excess shall be recognised as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

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).

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).

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).

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.

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.

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.

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.

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) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
   i. entitas kena pajak yang sama; atau

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) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:

   i. the same taxable entity; or

ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

ii. different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Pajak Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi adalah 3% final dari jumlah pembayaran tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan dipotong oleh Pengguna Jasa dalam hal Pengguna Jasa merupakan Pemotong Pajak.

Koreksi tehadap 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. 5 tahun 2002 tanggal 23 Maret 2002 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/ atau bangunan.

Final Tax

Based on the Indonesian Government Regulation No. 40 Year 2009 regarding Income Tax for Income from Construction Services is 3% of the total payment excluding Value Added Tax and is deducted by the User in the event that the User is the Tax Withholder.

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. 5 year 2002 dated March 23, 2002 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.

2.u. Segmen Operasi

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.masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

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);

2.u. Operating Segment

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.

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. 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.

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.

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Penting

3. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

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 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.

The Group makes estimates and assumptions concerning 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 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.

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. Pengklasifikasin 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.

Determination and Classification of a Joint Arrangement

Judgment is required to determine whether the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

Judgement is also required to clasisify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires teh Group to assess their rights and obligatiobs 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.

4. Kas dan Setara Kas / *4. Cash and Cash Equivalents*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Kas	**2,642,558,040**	**3,058,859,801**	**1,557,719,299**	**2,554,741,055**	***Cash on Hand***
Bank					***Cash in Banks***
Pihak Berelasi					*Related Parties*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	201,381,741,666	6,794,726,904	74,429,688,641	128,633,887	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18,782,515,167	17,492,975,800	127,446,838,033	101,337,579,540	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7,808,164,353	2,733,063,505	947,994,019	168,389,053	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Mandiri	270,382,996	480,048,675	--	--	*PT Bank Syariah Mandiri*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	167,802,718	849,358,275	63,826,863,923	32,697,989	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
Sub Jumlah	228,410,606,900	28,350,173,159	266,651,384,616	101,667,300,469	*SubTotal*
Pihak Ketiga					*Third Parties*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8,731,644,789	5,035,427,457	10,278,029,712	364,849,515	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	3,363,297,191	1,650,511,166	14,505,626,741	3,800,633,394	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	138,990,720	139,134,695	4,238,086,232	703,485,117	*PT Bank Muamalat Indonesia Tbk*
PT Bank Mega Syariah	55,519,491	6,454,751,401	--		*PT Bank Mega Syariah*
PT Bank China Construction Bank Indonesia (Tbk)	8,014,725	8,415,423	8,339,360	--	*PT Bank China Construction Bank Indonesia (Tbk)*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	1,353,633	1,603,633	941,530	583,691	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah*
Sub Jumlah	12,298,820,549	13,289,843,775	29,031,023,575	4,869,551,717	*Sub Total*
Jumlah Bank	**240,709,427,449**	**41,640,016,934**	**295,682,408,191**	**106,536,852,186**	***Total Cash in Banks***
Deposito Berjangka					***Time Deposits***
Pihak Berelasi					*Related Party*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	50,000,000,000	--	--	--	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
Pihak Ketiga					*Third Party*
PT Bank Mega Syariah	--	--	--	5,000,000,000	*PT Bank Mega Syariah*
Jumlah Deposito	**50,000,000,000**	**--**	**--**	**5,000,000,000**	***Total Time Deposits***
Jumlah	**293,351,985,489**	**44,698,876,735**	**297,240,127,490**	**114,091,593,241**	***Total***
Tingkal suku bunga deposito berjangka per Tahun (%)	3.50%	--	--	8.75%	*Time deposit interest rate*
Jangka Waktu	1 Bulan/Month ARO	--	--	1 Bulan/Month ARO	*Maturity Period*

5. Piutang Usaha / *5. Accounts Receivable*

	30 Juni 2021/ *30 Juni 2021* Rp	31 Desember 2020/ *31 Desember 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Piutang Usaha	81,823,631,300	43,351,895,381	133,665,965,177	31,730,921,102	*Accounts Receivable*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,219,139,976)	(1,026,560,453)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Neto	**80,604,491,324**	**42,325,334,928**	**133,665,965,177**	**31,730,921,102**	***Net***

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

Accounts receivable by customers are as follow:

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *31 Desember 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Parties***
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	40,105,852,795	231,491,048	1,742,283,886	154,581,340	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	--	93,769,470	139,711,915	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	--	--	73,592,870	153,104,559	*PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)*
PT Adhi Persada Properti	--	--	--	60,455,562	*PT Adhi Persada Properti*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp50 Juta)	80,351,532	127,543,075	38,500,000	151,925,150	*Others (Each below Rp50 Million)*
Sub Jumlah	40,186,204,327	359,034,123	1,948,146,226	659,778,526	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(135,178,814)	(771,637)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	**40,051,025,513**	**358,262,486**	**1,948,146,226**	**659,778,526**	***Sub Total Related Parties - Net***
Pihak Ketiga					***Third Parties***
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	--	1,486,508,270	76,448,488,788	19,101,027,561	*Individuals (Each below Rp1 Billion)*
PT Jaya Nurimba	--	--	8,796,591,199	3,565,497,020	*PT Jaya Nurimba*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1,846,802,882	1,619,143,341	4,720,208,424	879,885,571	*Others (Each below Rp500 Million)*
Sub Jumlah	1,846,802,882	3,105,651,611	89,965,288,411	23,546,410,152	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(7,483,100)	(11,887,721)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	**1,839,319,782**	**3,093,763,890**	**89,965,288,411**	**23,546,410,152**	***Sub Total Third Parties - Net***
Operasi Bersama					***Joint Operation***
JO ACP - UJP (Gateway Park)	39,790,624,091	39,887,209,647	38,826,294,405	7,392,828,539	*JO ACP - UJP (Gateway Park)*
JO ACP - UJP (Urban Signature)	--	--	2,926,236,135	131,903,885	*JO ACP - UJP (Urban Signature)*
Sub Jumlah	39,790,624,091	39,887,209,647	41,752,530,540	7,524,732,424	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,076,478,062)	(1,013,901,095)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	**38,714,146,029**	**38,873,308,552**	**41,752,530,540**	**7,524,732,424**	***Sub Total Joint Operation - Net***
Neto	**80,604,491,324**	**42,325,334,928**	**133,665,965,177**	**31,730,921,102**	***Net***

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

Aging of accounts receivables are as follows:

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Belum Jatuh Tempo	1,712,162,728	3,464,685,734	59,938,268,685	31,730,921,102	***Not Yet Due***
Telah Jatuh Tempo					***Past Due***
Sampai dengan 12 bulan	66,120,559,515	25,761,411,264	41,996,775,390	--	*Up to 12 months*
Lebih dari 12 bulan Sampai dengan 24 bulan	--	--	31,730,921,102	--	*More than 12 months to 24 months*
Lebih dari 24 bulan Sampai dengan 36 Bulan	13,990,909,057	14,125,798,383	--	--	*More than 24 months to 36 months*
Jumlah	81,823,631,300	43,351,895,381	133,665,965,177	31,730,921,102	*Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,219,139,976)	(1,026,560,453)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Neto	**80,604,491,324**	**42,325,334,928**	**133,665,965,177**	**31,730,921,102**	***Net***

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for expected credit losses of trade receivable are as follows:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Saldo Awal Tahun/Periode	1,026,560,453	--	--	--	***Beginning Balance of the Year/ Period***
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	--	464,670,751	--	--	*Impact of Initial Implementation of PSAK 71 (Note 2.c)*
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	669,909,632	561,889,702	--	--	*Additional in Current Year/Period*
Pemulihan di Tahun Berjalan	(477,330,109)	--	--	--	*Recovery in Current Year*
Saldo Akhir Tahun/ Periode	**1,219,139,976**	**1,026,560,453**	**--**	**--**	***Ending Balance of the Year/ Period***

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk (Catatan 20).

Such receivables are used as collateral of loan obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk (Note 20).

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believed that the allowance for impairment 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*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Parties***
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	168,598,232,999	210,747,791,249	99,755,844,475	--	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
PT Adhi Persada Properti	--	--	46,618,112,783	53,133,257,140	*PT Adhi Persada Properti*
Sub Jumlah	168,598,232,999	210,747,791,249	146,373,957,258	53,133,257,140	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(559,680,520)	(702,492,637)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	**168,038,552,479**	**210,045,298,612**	**146,373,957,258**	**53,133,257,140**	***Sub Total Related Parties - Net***
Pihak Ketiga					***Third Parties***
Perorangan	17,530,114,989	9,763,350,325	263,234,660,757	248,317,997,257	*Individuals*
Badan Usaha	148,357,636	--	853,067,327	9,490,979,556	*Business Entity*
Sub Jumlah	17,678,472,625	9,763,350,325	264,087,728,084	257,808,976,813	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(155,816,198)	(23,403,177)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	**17,522,656,427**	**9,739,947,148**	**264,087,728,084**	**257,808,976,813**	***Sub Total Third Parties - Net***
Operasi Bersama					***Joint Operation***
JO ACP - UJP (Gateway Park)	7,397,006,052	9,130,415,544	168,879,051,775	171,866,703,761	*JO ACP - UJP (Gateway Park)*
JO ACP - UJP (Urban Signature)	--	--	79,692,503,081	23,566,976,941	*JO ACP - UJP (Urban Signature)*
Sub Jumlah	7,397,006,052	9,130,415,544	248,571,554,856	195,433,680,702	*Sub Total*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,024,879,764)	(1,098,475,260)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	6,372,126,288	8,031,940,284	248,571,554,856	195,433,680,702	***Sub Total Joint Operation - Net***
Neto	**191,933,335,194**	**227,817,186,044**	**659,033,240,198**	**506,375,914,655**	***Net***

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 of trade receivable are as follows:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Saldo Awal Tahun/Periode	1,824,371,074	--	--	--	***Beginning Balance of the Year/ Period***
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	--	874,013,929	--	--	*Impact of Initial Implementation of PSAK 71 (Note 2.c)*
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	870,186,706	950,357,145	--	--	*Additional in Current Year/Period*
Pemulihan di Tahun Berjalan	(954,181,298)	--	--	--	*Recovery in Current Year*
Saldo Akhir Tahun/ Periode	**1,740,376,482**	**1,824,371,074**	**--**	**--**	***Ending Balance of the Year/ Period***

Manajemen berpendapat bahwa jumlah penurunan nilai 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 impairment loss that have been recorded are adequate to cover possible losses on uncollectible accrued revenues given.

7. Persediaan / *7. Inventories*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Lancar					***Current***
Hotel	922,854,751	1,134,912,490	1,583,965,377	2,115,651,779	*Hotel*
Aset Real Estat	2,960,130,934,964	2,778,083,621,002	1,774,284,834,884	1,241,120,018,625	*Real Estate Asset*
Jumlah	**2,961,053,789,715**	**2,779,218,533,492**	**1,775,868,800,261**	**1,243,235,670,404**	***Total***
Tidak Lancar					***Non-Current***
Aset Real Estat	**1,892,087,278,673**	**1,439,760,880,585**	**1,375,637,446,692**	**603,577,244,315**	*Real Estate Asset*

a. Persediaan Hotel / *a. Hotel's Inventory*

Persediaan tersebut merupakan persediaan untuk operasional Hotel Grandhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

Those inventories are supplies for the operations of the Grandhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	494,180,381	621,773,010	864,917,333	1,265,534,267	*Inventory Supplies*
Persediaan Bahan Pokok	316,766,790	381,374,452	622,861,586	795,165,535	*Material Inventory*
Persediaan Suku Cadang	111,907,580	131,765,028	96,186,458	54,951,977	*Spare Parts Inventory*
Jumlah	**922,854,751**	**1,134,912,490**	**1,583,965,377**	**2,115,651,779**	***Total***

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 necessary.

b. Aset Real Estat / *b. Real Estate Assets*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Aset Real Estat - Lancar						***Asset Real Estate - Current***
Bangunan Siap Jual	1,073,986,342,758	--	(114,064,965,391)	(684,378,990,509)	275,542,386,859	*Building-Available for Sale*
Tanah Sedang Dikembangkan	1,124,647,262,367	205,184,803,934	--	239,707,220,655	1,569,539,286,956	*Land in Development Process*
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579,450,015,877	59,498,282,260	--	476,100,963,012	1,115,049,261,149	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	2,778,083,621,002	264,683,086,194	(114,064,965,391)	31,429,193,158	2,960,130,934,964	*Sub Total*
Aset Real Estat - Tidak Lancar						***Asset Real Estate - Non-Current***
Tanah Belum Dikembangkan	1,439,760,880,585	543,504,389,971	(450,827,619)	(90,727,164,264)	1,892,087,278,673	*Undeveloped Land*
Jumlah	**4,217,844,501,587**	**808,187,476,165**	**(114,515,793,010)**	**(59,297,971,106)**	**4,852,218,213,637**	***Total***

	2020 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Aset Real Estat - Lancar						***Asset Real Estate - Current***
Bangunan Siap Jual	--	--	--	1,073,986,342,758	1,073,986,342,758	*Building-Available for Sale*
Tanah Sedang Dikembangkan	958,918,700,078	763,358,166,979	(260,879,128,161)	(336,750,476,529)	1,124,647,262,367	*Land in Development Process*
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	815,366,134,806	993,978,063,900	(469,221,832,826)	(760,672,350,003)	579,450,015,877	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	1,774,284,834,884	1,757,336,230,879	(730,100,960,987)	(23,436,483,774)	2,778,083,621,002	*Sub Total*
Aset Real Estat - Tidak Lancar						***Asset Real Estate - Non-Current***
Tanah Belum Dikembangkan	1,375,637,446,692	222,512,311,095	--	(158,388,877,202)	1,439,760,880,585	*Undeveloped Land*
Jumlah	**3,149,922,281,576**	**1,979,848,541,974**	**(730,100,960,987)**	**(181,825,360,976)**	**4,217,844,501,587**	***Total***

	2019 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Aset Real Estat Lancar						***Asset Real Estate - Current***
Bangunan Siap Jual	--	--	--	--	--	*Building-Available for Sale*
Tanah Sedang Dikembangkan	801,650,154,302	1,086,657,112,235	(395,817,424,880)	(533,571,141,579)	958,918,700,078	*Land in Development Process*
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	439,469,864,323	824,792,942,164	(167,044,188,022)	(281,852,483,659)	815,366,134,806	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	1,241,120,018,625	1,911,450,054,399	(562,861,612,902)	(815,423,625,238)	1,774,284,834,884	*Sub Total*
Aset Real Estat - Tidak Lancar						***Asset Real Estate - Non-Current***
Tanah Belum Dikembangkan	603,577,244,315	1,620,251,645,344	--	(848,191,442,967)	1,375,637,446,692	*Undeveloped Land*
Jumlah	**1,844,697,262,940**	**3,531,701,699,743**	**(562,861,612,902)**	**(1,663,615,068,205)**	**3,149,922,281,576**	***Total***

	2018 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Aset Real Estat Lancar						***Asset Real Estate - Current***
Bangunan Siap Jual	--				--	*Building-Available for Sale*
Tanah Sedang Dikembangkan	--	802,477,102,064	(171,179,546,269)	170,352,598,507	801,650,154,302	*Land in Development Process*
Bangunan Dalam Proses Pengembangan		339,469,864,323	(106,771,695,498)	206,771,695,498	439,469,864,323	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	--	1,141,946,966,387	(277,951,241,767)	377,124,294,005	1,241,120,018,625	*Sub Total*
Aset Real Estat - Tidak Lancar						***Asset Real Estate - Non-Current***
Tanah Belum Dikembangkan	1,050,819,456,568	--	--	(447,242,212,253)	603,577,244,315	*Undeveloped Land*
Jumlah	**1,050,819,456,568**	**1,141,946,966,387**	**(277,951,241,767)**	**(70,117,918,248)**	**1,844,697,262,940**	***Total***

Pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018, terdapat pengurangan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Rp114.515.793.010, Rp730.100.960.987, Rp562.861.612.902, dan Rp277.951.241.767 (Catatan 26).

On Juni 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018, there were deduction on capitalization amounting to Rp114.515.793.010, Rp730,100,960,987, Rp562,861,612,902, and Rp277,951,241,767 (Note 26).

Pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018, terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp59.297.971.106, Rp181.825.360.976, Rp1.663.615.068.205, dan Rp70.117.918.248.

On Juni 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018, there were deduction on reclassification to accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp59,297,971,106, Rp181,825,360,976, Rp1,663,615,068,205, and Rp70,117,918,248.

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of the land in development process are as follows:

Uraian/ *Description*	Lokasi/ *Location*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ *West Java*	289,370,877,847	296,826,505,007	232,405,809,529	213,350,095,281
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ *East Jakarta*	217,240,910,380	166,221,177,990	180,219,114,046	169,599,434,391
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	199,417,887,102	211,854,049,889	282,960,976,134	273,487,574,091
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	180,388,654,915	139,312,514,353	--	--
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ *Banten*	157,365,845,643	126,919,937,291	113,931,096,326	26,226,018,769
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ *East Jakarta*	139,922,145,404	118,990,497,737	49,198,094,377	38,043,797,899
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	115,101,876,176	55,488,707,562	--	--
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	108,734,510,990	--	--	--
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	55,812,951,237	--	36,636,906,761	27,653,229,354
Oase Park	Ciputat, Banten/ *Banten*	78,559,397,924	9,033,872,538	54,532,830,367	44,375,092,479
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ *West Java*	20,569,703,822	--	9,033,872,538	8,914,912,038
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	7,054,525,516	--	--	--
Jumlah/*Total*		**1,569,539,286,956**	**1,124,647,262,367**	**958,918,700,078**	**801,650,154,302**

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings in development process are as follows:

Uraian/ *Description*	Lokasi/ *Location*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	402,125,272,953	206,598,164,607	119,314,931,413	243,324,168,575
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ *East Jakarta*	207,158,205,718	88,117,786,171	68,630,677,394	2,755,754,901
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ *West Java*	139,992,914,538	145,251,544,111	49,850,832,910	70,827,505,760
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	118,863,944,541	--	5,516,427,923	122,562,435,087
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ *West Java*	88,159,137,021	67,980,642,941	28,775,777,779	--
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ *Banten*	74,613,262,681	36,691,910,084	16,650,587,097	--
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ *Jakarta*	36,843,576,644	22,746,264,767	668,694,934	--
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	26,096,264,767	12,063,703,196	--	--
The Premier MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	21,196,682,286	--	162,662,862,661	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	--	--	363,295,342,696	--
Jumlah/*Total*		**1,115,049,261,149**	**579,450,015,877**	**815,366,134,806**	**439,469,864,323**

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings available for sale are as follows:

Uraian/ *Description*	Lokasi/ *Location*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	158,297,382,701	350,664,739,813	--	--
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	72,527,502,862	698,450,849,984	--	--
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ *West Java*	29,038,116,086	24,870,752,961	--	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ *West Java*	15,679,385,210	--	--	--
		275,542,386,859	**1,073,986,342,758**	**--**	**--**

Aset Real Estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real Estate Assets were insured with the details as follows:

Nama Asuradur/ *Insurer*	Nomor Polis/ *Policy Number*	Periode Asuransi/ *Insurance Period*	Nilai Pertanggungan/ *Sum Insured*	Aset Real Estat/ *Real Estate Assets*
PT Asuransi Purna Artanugraha	0508011800005	30 September 2020 - 30 Juni 2021	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Etiqa Internasional	1010012821000271	1 April 2021 - 1 April 2022	200,532,700,000	Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00018	2 September 2019 - 28 Juni 2021	10,000,000,000	Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00006	22 November 2020 - 30 April 2021	10,000,000,000	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00005	1 Oktober 2020 - 30 April 2021	10,000,000,000	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00017	5 Desember 2019 - 5 Juni 2022	10,000,000,000	The Premiere MTH

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*	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	975,756,370,823	590,147,209,224	489,213,870,872	--
Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	230,575,000,000	230,575,000,000	266,663,787,049	--
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	169,944,816,281	151,378,269,379	123,668,087,900	110,946,348,362
Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/ West Java	142,504,095,000	142,504,095,000	--	--
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	131,084,877,368	130,702,995,016	69,161,467,932	10,055,122,223
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	129,169,666,821	82,870,666,821	216,661,512,405	49,249,525,735
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	72,986,992,398	72,423,814,486	58,584,166,907	35,092,000,000
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	30,091,666,667	30,091,666,667	30,091,666,667	30,091,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	5,750,441,072	5,562,817,550	5,562,420,250	5,562,420,250
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2,121,707,686	1,530,420,422	928,291,048	183,282,500
Balai Krida	Jakarta Selatan/South Jakarta, DKI Jakarta	1,893,644,557	1,643,098,401	--	--
Cibubur Rafles	Cibubur, Jawa Barat/ West Java	208,000,000	126,500,000	--	--
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	--	--	--	362,113,878,578
Bulog	Tangerang, Banten/ Banten	--	101,340,670	101,340,670	--
Cijujug - Cadas	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	33,500,000	--	--
Gunung Putri	Bandung , Jawa Barat/ West Java	--	30,000,000	--	--
Coblog Bandung	Bandung , Jawa Barat/ West Java	--	13,500,000	10,000,000	--
Cilejit	Tangerang, Banten	--	10,500,000	10,500,000	--
Raya Serpong	Tangerang, Banten	--	9,000,000	--	--
Pekayon	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	--	6,486,949	364,500	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	--	101,447,485,492	--
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta	--	--	13,517,620,000	--
Penganten Ali	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	--	--	14,500,000	--
Kuningan	Kuningan, Jawa Barat/ West Java	--	--	365,000	--
Tanjung Pinang	Tanjung Pinang, Riau	--	--	--	150,000,000
Cirebon	Cirebon, Jawa Barat/ West Java	--	--	--	88,000,000
Magelang	Magelang, Jawa Tengah/ Central Java	--	--	--	45,000,000
Jumlah/Total		**1,892,087,278,673**	**1,439,760,880,585**	**1,375,637,446,692**	**603,577,244,315**

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank (Catatan 20).

Real estate assets have been pledged as collateral to bank (Note 20).

8. Uang Muka / *8. Advances*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Parties***
PT Adhi Persada Gedung	15,842,742,222	22,467,547,230	--	--	*PT Adhi Persada Gedung*
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	--	24,835,953,876	11,663,419,939	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Berelasi	15,842,742,222	22,467,547,230	24,835,953,876	11,663,419,939	*Sub Total Advances Related Parties*
Pihak Ketiga					***Third Parties***
PT Mitekindo	2,340,610,000	--	--	--	*PT Mitekindo*
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,792	2,103,428,792	--	--	*PT Jati Sungkai Estetika*
PT Mitra Sistematika Global	904,268,160	--	--	--	*PT Mitra Sistematika Global*
PT Dong Seo Furniture	561,437,000	723,460,500	--	--	*PT Dong Seo Furniture*
PT Netciti Persada	538,000,000	--	--	--	*PT Netciti Persada*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1,553,389,854	1,234,484,095	382,584,414	--	*Others (Each below Rp500 Million)*
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	8,001,133,806	4,061,373,387	382,584,414	--	*Sub Total Advances Third Parties*
Jumlah	**23,843,876,028**	**26,528,920,617**	**25,218,538,290**	**11,663,419,939**	***Total***

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.

Advance 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*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Konsultan	4,242,887,351	358,665,382	--	867,275,206	*Consultant*
Asuransi	1,316,596,400	977,942,849	837,982,290	474,765,985	*Insurance*
Pemeliharaan	552,472,256	176,485,372	--	566,093,859	*Maintenance*
Sewa	--	--	350,694,450	42,916,672	*Rent*
Peresmian	--	--	--	822,167,592	*Grand Opening*
Lain-lain	4,716,076,279	2,705,007,812	752,404,672	775,287,267	*Others*
Jumlah	**10,828,032,286**	**4,218,101,415**	**1,941,081,412**	**3,548,506,581**	***Total***

Biaya dibayar di muka konsultan merupakan biaya atas *building management* atas proyek *Eastren Green* antara Perusahaan dengan PT Anugerah Kreasi Property.

Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas pembelian merchandise untuk meningkatkan penjualan atas unit apartemen Eastern Green.

Consultant's prepaid expenses represent building management fee from Eastren Green project between The Company and PT Anugerah Kreasi Property.

Other prepaid expenses represent payments for taxes paymentof land and building of the three hotels owned by the Company and marketing costs for purchasing merchandise to increase sales of Eastern Green apartment units.

10. Perpajakan / *10. Taxation*

a. Pajak Dibayar di Muka / *a. Prepaid Taxes*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Pajak Pertambahan Nilai	68,984,765,874	73,867,329,760	89,399,762,589	12,344,646,553	*Value Added Tax*

b. Utang Pajak / *b. Tax Payables*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Pajak Penghasilan					*Income Taxes*
Pasal 4 (2)	6,673,544,429	3,013,939,806	8,421,951,136	7,085,324,745	*Article 4 (2)*
Pasal 23	1,014,183,307	692,562,394	566,008,424	759,060,840	*Article 23*
Pasal 21	915,049,910	1,099,250,383	798,193,552	1,025,585,216	*Article 21*
Pasal 29	--	--	447,592,000	484,366,000	*Article 29*
Jumlah	**8,602,777,646**	**4,805,752,583**	**10,233,745,112**	**9,354,336,801**	***Total***

c. Beban Pajak Final / *c. Final Tax Expenses*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	30 Juni 2020/ *June 30, 2020* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Sewa	1,443,120,000	3,184,091,212	3,305,649,532	3,697,621,740	223,556,747	*Rental*
Properti	130,660,985,440	37,166,395,080	547,432,107,557	311,119,380,240	185,272,750,280	*Property*
Jumlah	**132,104,105,440**	**40,350,486,292**	**550,737,757,089**	**314,817,001,980**	**185,496,307,027**	***Total***
Beban Pajak Final						***Final Tax Expenses***
Tarif 10%	144,312,000	318,409,121	330,564,953	369,762,174	22,355,675	*Rate 10%*
Tarif 2,5%	3,266,524,636	929,159,877	13,685,802,689	7,777,984,507	4,631,818,757	*Rate 2.5%*
Jumlah	**3,410,836,636**	**1,247,568,998**	**14,016,367,642**	**8,147,746,681**	**4,654,174,432**	***Total***

d. Pajak Tangguhan / *d. Deferred Tax*

	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ *Credited to Profit or Loss* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ *Credited to Profit or Loss* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ *Credited to Profit or Loss* Rp	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	
Provisi Penurunan Nilai Piutang	--	--	--	6,714,447	6,714,447	3,202,287	9,916,734	*Provision for Impairment Account Receivables*
Keuntungan dari Akuisisi	--	(1,665,739,454)	(1,665,739,454)	199,888,734	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)	*Gain from Acquisition*
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	**--**	**(1,665,739,454)**	**(1,665,739,454)**	**206,603,181**	**(1,459,136,273)**	**3,202,287**	**(1,455,933,986)**	***Total Deffered Tax Liabilities***

e. Pajak Kini / *e. Current Tax*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	30 Juni 2020/ *June 30, 2020* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	33,929,351,018	375,176,734	133,044,579,273	152,425,135,776	65,022,298,974	*Profit Before Tax per Statement of profit or loss and other Comprehensive Income*
Akuisisi Entitas Anak	--	--	--	16,657,394,540	--	*Acquitition of Subsidiary*
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(386,471,802)	(433,364,222)	(1,468,859,648)	(189,983)	--	*Loss Before Tax of Subsidiary*
Laba Sebelum Pajak Induk	34,315,822,820	808,540,956	134,513,438,921	135,767,931,219	65,022,298,974	*Profit Before Tax Parent*
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(33,694,744,948)	(63,698,010)	(135,409,413,842)	(134,057,254,244)	(62,850,889,212)	*Portion of Profit Subject to Final Income Tax*
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	621,077,872	744,842,946	(895,974,921)	1,710,676,975	2,171,409,762	*Portion of Profit (Loss) Subject to Non Final Income Tax*
Perbedaan Temporer						***Temporary Differences***
Beban Penyisihan Piutang	14,555,852	--	17,676,286	--	--	*Bad Debt Expense*
Sub Jumlah	14,555,852	--	17,676,286	--	--	*Sub Total*
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal						***Non-Deductible Expenses***
Corporate Social Responsibility (CSR)	6,000,000	20,870,000	54,370,000	79,693,102	43,087,134	*Corporate Social Responsibility (CSR)*
Sub Jumlah	6,000,000	20,870,000	54,370,000	79,693,102	(233,944,319)	*Sub Total*
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	**641,634,000**	**765,713,000**	**(823,929,000)**	**1,790,370,000**	**1,937,465,000**	***Taxable Income (Fiscal Loss)***
Beban Pajak Penghasilan	--	--	--	447,592,000	484,366,000	*Income Tax Expenses*
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	**--**	**--**	**--**	**447,592,000**	**484,366,000**	***Under Payment Corporate Income Tax***

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT).

Profit after tax from the reconciliation becomes the basis for filling out the Annual Tax Return (SPT)".

f. Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2019
Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh sisa dari 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.

f. Tax Assessment Letter

Tax Year 2019
In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assesment 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.

11. Piutang lain-lain / *11. Other Receivables*

Piutang lain-lain merupakan piutang lain-lain operasional di luar usaha pokok, sebagian besar merupakan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk, entitas induk, merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang belum ditagihkan, dengan rincian sebagai berikut:

Other receivables represent other operating receivables other than the main business, mainly represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk, parent entity for land rental of LRT that have not been billed, the details are as follows:

	30 Juni 2021/ *June 30,2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Party***
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	11,229,374,615	8,565,485,815	4,801,855,335	2,634,489,432	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(60,283,599)	(25,690,170)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah	**11,169,091,016**	**8,539,795,645**	**4,801,855,335**	**2,634,489,432**	***Sub Total***
Pihak Ketiga					***Third Parties***
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	524,233,185	501,434,754	--	--	*Others Others (Each below Rp10 Million)*
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(4,688,745)	(5,016,930)	--	--	*Less: Allowance for Expected Credit Loss*
Sub Jumlah	**519,544,440**	**496,417,824**	**--**	**--**	***Sub Total***
Jumlah	**11,688,635,456**	**9,036,213,469**	**4,801,855,335**	**2,634,489,432**	***Total***

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 believed that the allowance for impairment losses from other receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

12. Aset Tetap / *12. Property and Equipment*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Peralatan Kantor						***Office Equipments***
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	--	--	4,598,186,153	*Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan	1,532,728,719	574,773,270	--	--	2,107,501,989	*Accumulated Depreciation*
Nilai Tercatat	**3,065,457,434**	**574,773,270**	**--**	**--**	**2,490,684,164**	***Carrying Value***

	2020 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Peralatan Kantor						***Office Equipments***
Biaya Perolehan	3,488,442,568	1,109,743,585	--	--	4,598,186,153	*Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan	--	1,532,728,719	--	--	1,532,728,719	*Accumulated Depreciation*
Nilai Tercatat	**3,488,442,568**	**2,642,472,304**	**--**	**--**	**3,065,457,434**	***Carrying Value***

	2019 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Peralatan Kantor						***Office Equipments***
Biaya Perolehan	--	3,488,442,568	--	--	3,488,442,568	*Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan	--	--	--	--	--	*Accumulated Depreciation*
Nilai Tercatat	**--**	**3,488,442,568**	**--**	**--**	**3,488,442,568**	***Carrying Value***

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 mempertanggungkan aset tetap tersebut.

Beban penyusutan aset tetap tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp574.773.270 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

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 damage, management has decided not to use insurance to cover these fixed assets.

Depreciation expense for property and equipment as of June 30, 2021 amounting to Rp574,773,270 is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

13. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

13. 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:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*)					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Dampak PSAK 73/ *Impact of PSAK 73*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Saldo akhir/ Ending balane	
Biaya Perolehan:						***Acquisition Cost:***
Kendaraan	3,885,637,359	--	--	--	3,885,637,359	*Vehicle*
Bangunan	91,447,187	--	95,500,000	--	186,947,187	*Building*
Jumlah	3,977,084,546	--	95,500,000	--	4,072,584,546	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Kendaraan	2,384,387,926	--	1,286,785,229	--	3,671,173,155	*Vehicle*
Bangunan	83,826,588	--	49,980,666	--	133,807,254	*Building*
Jumlah	2,468,214,514	--	1,336,765,895	--	3,804,980,409	***Total***
Nilai Tercatat	**1,508,870,032**				**267,604,137**	***Carrying Value***

	2020 (Satu Tahun/*One Year*)					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Dampak PSAK 73/ *Impact of PSAK 73*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Saldo akhir/ Ending balane	
Biaya Perolehan:						***Acquisition Cost:***
Kendaraan	--	3,885,637,359	--	--	3,885,637,359	*Vehicle*
Bangunan	--	--	91,447,187	--	91,447,187	*Building*
Jumlah	--	3,885,637,359	91,447,187	--	3,977,084,546	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Kendaraan	--	--	2,384,387,926	--	2,384,387,926	*Vehicle*
Bangunan	--	--	83,826,588	--	83,826,588	*Building*
Jumlah	--	--	2,468,214,514	--	2,468,214,514	***Total***
Nilai Tercatat	--				1,508,870,032	***Carrying Value***

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/One Year) Rp	2019 (Satu Tahun/One Year) Rp	2018 (Satu Tahun/One Year) Rp	
Liabilitas Sewa					***Lease Liabilities***
Tidak lebih dari 1 tahun	496,690,897	1,532,024,687	--	--	*Not later than 1 year*
Lebih dari 1 tahun	--	--	--	--	*More than 1 year*
Jumlah	**496,690,897**	**1,532,024,687**	--	--	***Total***

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/One Year) Rp	2019 (Satu Tahun/One Year) Rp	2018 (Satu Tahun/One Year) Rp	
Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:					***Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:***
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 30)	28,167,996	170,865,140	--	--	*Interest expense on lease liabilities (Note 30)*
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 28)	1,336,765,895	2,468,214,514	--	--	*Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 28)*

14. Aset Takberwujud — *14. Intangible Asset*

	30 Juni 2021 / June *30, 2021*					
	Saldo Awal / *Beginning Balance* Rp	Penambahan / *Addition* Rp	Pengurangan / *Deduction* Rp	Reklasifikasi / *Reclassification* Rp	Saldo Akhir / *Ending Balance* Rp	
Peralatan Kantor						***Office Equipments***
Biaya Perolehan	--	3,133,500,000	--	--	3,133,500,000	*Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan	--	--	--	--	--	*Accumulated Depreciation*
Nilai Tercatat	--				3,133,500,000	***Carrying Value***

15. Aset Lain-lain — *15. Other Assets*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *31 Desember 2018* Rp	
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	36,933,991,084	24,141,122,836	--	--	*Restricted Cash in Bank*
Jaminan	--	20,000,000	20,000,000	78,000,000	*Deposit*
Jumlah	**36,933,991,084**	**24,161,122,836**	**20,000,000**	**78,000,000**	***Total***

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 sampai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) ditandatangani oleh konsumen dan sertifikat pecah atas nama konsumen.

Restricted cash in bank represents payment of funds from the consumer (via KPR & KPA facilities) held by banks in Billyet Deposit or Escrow Account until the handover (BAST) has been named consumers.

16. Utang Usaha / *16. Account Payables*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Parties***
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	326,514,718,347	340,172,961,319	378,310,538,654	249,009,555,479	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
PT Adhi Persada Gedung	126,012,987,573	263,892,172,004	68,404,405,067	97,763,903,194	*PT Adhi Persada Gedung*
PT Adhi Persada Properti	44,895,430,779	36,797,057,773	70,343,903,075	95,431,664,904	*PT Adhi Persada Properti*
PT Adhi Persada Beton	698,550,000	3,067,749,677	1,346,416,000	3,041,810,237	*PT Adhi Persada Beton*
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	--	954,733,535	1,170,912,147	--	*PT Krakatau Steel (Persero) Tbk*
Sub Jumlah	498,121,686,699	644,884,674,308	519,576,174,943	445,246,933,814	*Sub Total*
Utang Usaha - *Supply Chain Financing*	299,181,380,248	311,911,929,204	199,002,129,059	90,578,367,169	***Account Payables - Supply Chain Financing***
Sub Jumlah Pihak Berelasi	**797,303,066,947**	**956,796,603,512**	**718,578,304,002**	**535,825,300,983**	*Sub Total Related Parties*
Pihak Ketiga					***Third Parties***
PT Sigmaeltra Propertindo	20,126,320,000	3,522,464,000	--	--	*PT Sigmaeltra Propertindo*
Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	6,775,000,000	16,215,012,500	16,215,012,500	*Abdul Kadir Alatas*
PT Mitekindo	3,292,971,542	3,036,576,917	19,170,015,000	--	*PT Mitekindo*
PT Hans Utama Solusi	3,036,653,482	--	--	--	*PT Hans Utama Solusi*
PT Adhimix RMC Indonesia	3,006,871,000	3,015,923,750	1,000,000,000	--	*PT Adhimix RMC Indonesia*
PT Mitra Sistematika Global	2,817,223,862	--	--	--	*PT Mitra Sistematika Global*
PT Builders Shop	2,738,519,031	--	4,635,613,500	1,783,343,508	*PT Builders Shop*
CV Mugi Jaya	2,400,033,564	--	12,021,373,990	--	*CV Mugi Jaya*
PT Berdikari Pondasi Perkasa	2,318,402,199	3,626,929,716	2,899,196,944	--	*PT Berdikari Pondasi Perkasa*
PT Jati Sungkai Estetika	1,949,476,145	1,871,365,145	--	--	*PT Jati Sungkai Estetika*
The Master Steel Manufactory	1,896,476,524	--	--	--	*The Master Steel Manufactory*
PT Prawita Karya	1,770,824,404	1,863,747,669	3,000,000,000	--	*PT Prawita Karya*
PT Gamma Alpha Beta Consultant	1,740,332,497	1,233,687,141	--	--	*PT Gamma Alpha Beta Consultant*
PT Persada Sampurna Perkasa	1,560,814,438	1,368,864,000	1,368,864,000	876,900,976	*PT Persada Sampurna Perkasa*
PT Traktor Nusantara	1,397,000,000	--	--	--	*PT Traktor Nusantara*
PT Senjaya Gobel Solusindo	1,300,000,000	--	--	--	*PT Senjaya Gobel Solusindo*
PT PINS Indonesia	1,193,705,120	1,293,705,120	--	--	*PT PINS Indonesia*
PT Mahogani Prima Sinergi	1,094,263,800	1,094,263,800	1,094,263,800	--	*PT Mahogani Prima Sinergi*
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	--	5,584,580,500	2,223,147,172	50,327,622,449	*Ketut Masagung and Ridwan Pribadi*
PT Indopile	--	--	1,460,521,000	--	*PT Indopile*
PT Bangun Sarana Enggal	--	--	22,325,000,000	--	*PT Bangun Sarana Enggal*
PT Adhouse Clarion Event	--	--	--	785,457,000	*PT Adhouse Clarion Event*
PT Adiguna Metalindo	--	--	--	1,007,414,116	*PT Adiguna Metalindo*
PT Karya Andalas Prima	--	--	--	1,842,841,347	*PT Karya Andalas Prima*
PT Adhika Prima Sinergi	--	--	--	1,142,185,471	*PT Adhika Prima Sinergi*
PT Adhikara Jaya Bersama	--	--	--	1,092,569,833	*PT Adhikara Jaya Bersama*
PT Primaco Indonesia	--	--	--	1,298,925,100	*PT Primaco Indonesia*
PT Ceramic Sales Indonesia	--	--	--	1,048,832,730	*PT Ceramic Sales Indonesia*
PT Lis Karya	--	--	--	800,718,750	*PT Lis Karya*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	61,610,056,434	59,543,241,307	74,458,526,586	39,210,395,926	*Others (Each below Rp1 Billion)*
Sub Jumlah Pihak Ketiga	122,024,944,042	93,830,349,065	161,871,534,492	117,432,219,705	*Sub Total Third Parties*
Operasi Bersama					***Joint Operation***
JO ACP - UJP (Gateway Park)	137,932,463,001	11,262,161,782	45,847,166,697	37,053,237,345	*JO ACP - UJP (Gateway Park)*
JO ACP - UJP (Urban Signature)	47,500,376,556	5,881,754,014	31,539,239,047	25,103,622,218	*JO ACP - UJP (Urban Signature)*
Sub Jumlah Operasi Bersama	185,432,839,557	17,143,915,796	77,386,405,744	62,156,859,563	*Sub Total Joint Operation*
Jumlah	**1,104,760,850,546**	**1,067,770,868,373**	**957,836,244,238**	**715,414,380,251**	***Total***

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All trade payables are denominated in rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

There is no collateral given by the Group on these payables.

17. Beban Akrual / *17. Accrued Expenses*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Biaya Pekerjaan Proyek	447,522,668,050	494,345,983,931	645,857,996,374	413,372,735,313	*Project Work Costs*
Biaya Operasional Proyek	376,682,337,600	134,099,212,967	172,470,325,900	41,129,709,258	*Project Operating Costs*
Biaya Operasional Hotel	7,484,523,735	3,553,520,063	2,973,261,461	5,009,939,337	*Hotel Operating Costs*
Insentif	1,678,975,445	3,132,702,400	--	1,500,000,000	*Incentive*
Reserve and Replacement	--	--	--	1,440,286,693	*Reserve and Replacement*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	188,876,266	1,195,321	27,135,877	136,816,155	*Others (Each below Rp500 Million)*
Jumlah	**833,557,381,096**	**635,132,614,682**	**821,328,719,612**	**462,589,486,756**	***Total***

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

Accrued other expenses representing for non operating maintenance cost reserve of hotels.

18. Pendapatan Diterima Dimuka / *18. Unearned Revenues*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Properti					***Properties***
Premier MTH	109,261,767,603	77,818,253,120	8,016,327,410	--	*Premier MTH*
Cisauk Point	90,383,489,165	66,835,587,027	22,143,329,636	1,936,000,000	*Cisauk Point*
Royal Sentul Park	54,693,898,108	91,560,163,836	7,244,311,075	7,903,767,534	*Royal Sentul Park*
Green Avenue	46,220,251,669	32,323,556,818	--	--	*Green Avenue*
Adhi City	35,266,740,856	1,560,344,409	223,341,909	--	*Adhi City*
Eastern Green Lot 1	20,235,635,217	33,229,076,376	1,138,375,634	876,418,624	*Eastern Green Lot 1*
Mega Graha Cipta Perkasa	14,158,299,041	5,378,461,623	656,668,381	--	*Mega Graha Cipta Perkasa*
Oase Park	1,728,567,954	411,500,000	810,000,000	663,000,000	*Oase Park*
Cibubur	174,000,000	--	--	--	Cibubur
MT Haryono 27	--	2,524,729,636	--	--	*MT Haryono 27*
Rivia	--	--	20,000,001	--	*Rivia*
Sub Jumlah	372,122,649,613	311,641,672,845	40,252,354,046	11,379,186,158	*Sub Total*
Hotel					***Hotel***
Hotel Grandhika Medan	93,036,046	60,739,564	79,530,053	53,542,231	*Hotel GrandDhika Medan*
Hotel Grandhika Jakarta	54,661,806	83,833,811	119,007,314	549,494,093	*Hotel GrandDhika Jakarta*
Hotel Grandhika Semarang	29,015,412	20,263,906	141,821,424	285,399,308	*Hotel GrandDhika Semarang*
Sub Jumlah	176,713,264	164,837,281	340,358,791	888,435,632	*Sub Total*
Operasi Bersama					***Joint Operation***
JO ACP - UJP (Urban Signature)	161,315,196,072	140,611,461,618	9,935,006,181	16,002,483,223	*JO ACP - UJP (Urban Signature)*
JO ACP - UJP (Gateway Park)	77,310,782,250	85,013,083,876	2,902,620,043	1,463,521,230	*JO ACP - UJP (Gateway Park)*
JO ACP - APP (Green Avenue)	--	--	4,339,695,670	369,050,197	*JO ACP - APP (Green Avenue)*
Sub Jumlah	238,625,978,322	225,624,545,494	17,177,321,894	17,835,054,650	*Sub Total*
Jumlah	**610,925,341,199**	**537,431,055,620**	**57,770,034,731**	**30,102,676,440**	***Total***

19. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya / *19. Other Short-Term Liabilities*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Pihak Berelasi					***Related Parties***
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	523,330,336	439,134,969	130,032,000	120,785,000	*Koperasi Adhi Jasa Sejahtera*
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	15,031,180,276	--	--	*PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
Lain - lain	--	--	18,850,000	--	*Others*
Jumlah	**523,330,336**	**15,470,315,245**	**148,882,000**	**120,785,000**	***Total***

Berdasarkan kontrak No.376/Kojas-ACP/VII/2021, liabilitas jangka pendek lainnya merupakan utang sewa mobil yang telah ditagihkan, sedangkan sisa yang belum ditagihkan disebutkan dalam liabilitas sewa (Catatan 13).

Based on contract No.376/Kojas-ACP/VII/2021, other short-term liabilities represent car rental payables that have been collected, while the outstanding balance is stated in rental liabilities (Note 13).

20. Utang Obligasi / *20. Bonds Payable*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Utang Obligasi Jangka Pendek					***Short-Term Bonds Payable***
Obligasi Seri A	491,000,000,000	--	--	--	*Bonds - Series A*
Biaya yang dapat diatribusikan	(4,296,495,954)	--	--	--	*Attributable Costs*
Jumlah	486,703,504,046	--	--	--	***Total***
Utang Obligasi Jangka Panjang					***Long-Term Bonds Payable***
Obligasi Seri B	9,000,000,000	--	--	--	*Bonds - Series B*
Biaya yang dapat diatribusikan	(83,527,509)	--	--	--	*Attributable Costs*
Jumlah	8,916,472,491	--	--	--	***Total***

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.

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.

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 is made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter 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.

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.

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

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.

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

These bonds provide an option for the public to choose the desired series, namely by having 2 (two) series of bonds offered as follows:

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.

Series A
Principal amounts of series A Bonds amounting to Rp491,000,000,000 with a fixed interest rate of 10.50% per annum, with a term of 367 days from the issuance date.

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.

Series B
Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate of 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date.

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

Bond Interest is paid quarterly, according to the payment date of each Bond Interest. Payment of the first Bond Interest will be made on August 20, 2021, while the payment of Bond Interest and the maturity of each Bond is May 27, 2022 for Series A Bonds, and May 20, 2024 for Series B Bonds.

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).

The Company has carried out a rating 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).

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

The bonds payable issued by the Company are on a clean basis.

21. Utang Bank / *21. Bank Loan*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun					***Current Maturities Bank Loan***
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	138,059,044,533	130,000,000,000	15,000,000,000	--	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
Jumlah	**138,059,044,533**	**130,000,000,000**	**15,000,000,000**	**--**	***Total***
Bagian Utang Bank Jangka Panjang					***Long-Term Bank Loan***
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	378,475,000,000	311,822,544,533	287,482,157,569	5,000,000,000	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
Jumlah	**378,475,000,000**	**311,822,544,533**	**287,482,157,569**	**5,000,000,000**	***Total***

Fasilitas Kredit Modal Kerja

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 tanggal 31 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

a. DER maksimal sebesar 500%;
b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
c. Current Ratio diatas 100%;
d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan

Working Capital Credit Facility

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 dated October 31, 2018, The Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Eastern Green Lot Apartments 1. The facility has a period of 4 (four) years from 31 October 2018 with the following terms and conditions:

- *Credit limit Rp200,000,000,000;*
- *The type of credit non-revolving;*
- *Provision fee of 0.25%;*
- *Administration fee 0.25%;*
- *Interest Rate 8.8% p.a;*
- *Fine 2%;*
- *APHT fee of 0.50%.*

The credit facilities are guaranteed by:

a. Land development projects for Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;
b. Receivables related to income from units of Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower 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%;
c. Current Ratio above 100%;
d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and

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 Laporang 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.

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 no later 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.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka panjang tersebut.

The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long-term loans.

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

The bank loan balance as of June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Rp173,597,500,000, Rp173,597,500,000, Rp131,082,157,569, and Rp5,000,000,000, respectively.

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

The amount of disbursement among June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Nil, Rp98,317,044,533, Rp126,319,157,569 and Rp5,000,000,000, respectively.

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

Payments made for the years ended June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Nil, Rp27,470,500,000, Rp237,000,000 and Nil, respectively.

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

As of June 30, 2021, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

a. Tanah proyek pembangunan Apartemen 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.*

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, 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.

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

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 1,626 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from 20 September 2019 with the following terms and conditions:

- *Credit limit Rp358,700,000,000;*
- *The type of credit non-revolving;*
- *Provision fee of 0.25%;*
- *Administration fee 0.25%;*
- *Interest Rate 9.15% p.a;*
- *Fine 2%;*
- *APHT fee of 0.50%.*

The credit facilities are guaranteed by:

a. Land development projects for Royal Sentul Park Apartment - Tower 1;
b. Receivables related to income from units of 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%;
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.

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 Laporang 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.

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 no later 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.

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

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

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

The bank loan balance as of June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Rp303,161,544,533, Rp268,225,044,533, Rp171,400,000,000 and Nil, respectively.

The amount of disbursement among June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Rp39,518,000,000, Rp68,680,842,431, Rp171,400,000,000 and Nil, respectively.

Payments made for the period ended June 30, 2021 amounting Rp4,607,642,851 and there were no payments made for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018.

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

As of June 30, 2021, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1;
b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen 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%; 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.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – 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 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 of 0.25%;*
- *Administration fee 0.25%;*
- *Interest Rate 9.25% p.a;*
- *Fine 2%;*
- *APHT fee of 0.50%.*

The credit facilities are guaranteed by:

a. Land development projects for Green Avenue Apartment - Tower 1;
b. Receivables related to income from units of 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%; and
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. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporang 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.
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.

e. 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.
f. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
g. 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.
h. 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.

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

The bank loan balance as of June 30, 2021 amounting Rp39,775,000,000, and December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting Nil.

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

The amount of disbursement through June 30, 2021 amounting Rp40,000,000,000.

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

Payments made for the period ended June 30, 2021 amounting Rp225,000,000 and there were no payments made for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018.

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

As of June 30, 2021, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

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

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

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

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 of 0.5%;*
- *Interest Rate 7.25% p.a.*

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 above 120%;
d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
e. Maintain equity to be positive.

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-1/28/ACP/VIII/2020 dated August 24, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until August 24, 2021. The facility has terms and conditions:

- 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.

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

- *Credit limit of Rp300,000,000,000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee of 0.25%;*
- *Interest Rate 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.

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.

22. Pinjaman dari Pihak Berelasi

22. Loan from Related Party

Berdasarkan Perjanjian Utang Piutang antara Perusahaan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-4/015/2018 dan 031-2/2018/063 tanggal 27 Agustus 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dana sebesar Rp893.000.000.000 untuk pengembangan proyek dan pengadaan lahan. Fasilitas tersebut berjangka waktu sampai dengan tanggal 31 Desember 2020. Fasilitas ini dikenakan biaya provisi sebesar 0,25% dari jumlah dana pinjaman yaitu sebesar Rp2.232.500.000 dengan tingkat bunga 9,55% per tahun *(adjustable rate).*

Pencairan *(Draw Down)* Jumlah Dana Pinjaman akan dilakukan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

- Tahap I sebesar Rp99.757.808.000;
- Tahap II sebesar Rp312.724.500.000;
- Tahap III sebesar Rp362.269.192.000;
- Tahap IV sebesar Rp95.248.500.000;
- Tahap V sebesar Rp23.000.000.000.

Based on the Debt Agreement between The Company and PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-4/015/2018 and 031-2/2018/063 dated August 27, 2018, the Company entity obtained a loan of Rp893,000,000,000 for project development and land acquisition. The facility has a term of up to December 31, 2020. This facility is subject to a provision fee of 0.25% of the total loan amount of Rp2,232,500,000 with an interest rate of 9.55% per annum (adjustable rate).

Draw Down The loan amount will be carried out in stages with the following details:

- *Phase I of Rp99,757,808,000;*
- *Phase II of Rp312,724,500,000;*
- *Phase III of Rp362,269,192,000;*
- *Phase IV of Rp95,248,500,000;*
- *Phase V of Rp23,000,000,000.*

Jumlah pencairan pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Nihil, Nihil, Rp615.442.072.517 dan Rp107.160.808.000.

The amount of disbursement for the year ended June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting to Nil, Nil, Rp615,442,072,517 and Rp107,160,808,000, respectively.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Penambahan Modal Melalui Konversi Piutang antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Adhi Commuter Properti No. 017-10/2019/004 dan No. 112-4/18a/ACP-X/2019 pasal 3 bahwa PT Adhi Karya (Persero) Tbk sepakat untuk melakukan penambahan modal disetor ke PT Adhi Commuter Properti sebesar Rp865.000.000.000 melalui konversi pinjaman sebesar Rp722.602.880.517 dan dalam bentuk tunai sebesar Rp142.397.119.483.

Based on the Minutes of Agreement on Capital Additional Paid In Through Receivables Conversion between PT Adhi Karya (Persero) Tbk and PT Adhi Commuter Properti No. 017-10/2019/004 and No. 112-4/18a/ACP-X/2019 article 3 stated that PT Adhi Karya (Persero) Tbk agreed to increase paid up capital of PT Adhi Commuter Properti by converting loan amounting to Rp722,602,880,517 and by cash amounting to Rp142,397,119,483.

Berita Acara Kesepakatan Penambahan Modal ini telah disahkan melalui Akta No. 19 tanggal 6 Desember 2019 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

The Minutes of Agreement on Capital Additional Paid In has been legalized by Deed No. 19 dated December 6, 2019 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

23. Modal Saham / *23. Share Capital*

Nama Pemegang Saham/ *Name of Shareholders*	30 Juni 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019/ *June 30, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019*		
	Jumlah Saham/ *Total Shares*	Kepemilikan/ *Ownership*	Jumlah Modal disetor/ *Total Paid - Up Capital*
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,999,990	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.0005%	10,000,000
Jumlah/*Total*	**2,000,000**	**100%**	**2,000,000,000,000**

Nama Pemegang Saham/ *Name of Shareholders*	31 Desember 2018/ *December 31, 2018*		
	Jumlah Saham/ *Total Shares*	Kepemilikan/ *Ownership*	Jumlah Modal disetor/ *Total Paid - Up Capital*
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,134,990	99.999%	1,134,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.001%	10,000,000
Jumlah/*Total*	**1,135,000**	**100%**	**1,135,000,000,000**

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 19 tanggal 6 Desember 2019, Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Grup berjumlah Rp8.000.000.000 terbagi atas

Based on the Deed No. 19 dated December 6, 2019 of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., capital stock of company amounted to Rp8,000,000,000

8.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 2.000.000 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-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

divided into 8,000,000 shares, with par value amounting to Rp1,000,000. From the total authorized capital, 2,000,000 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-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

Berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel Grup Perseroan (Persero) PT Adhi Karya Tbk kepada PT Adhi Commuter Properti No. 1 tanggal 2 Juli 2018 oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Grup menjadi sebesar Rp4.500.000.000.000 terbagi atas 4.500.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 1.135.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.135.000.000.000.

Based on the Deed of Separation of Assets and Liabilities of the Department of Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Company Limited (Persero) PT Adhi Karya Tbk to PT Adhi Commuter Property No. 1 dated July 2, 2018 by Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Group's authorized capital becomes Rp4,500,000,000,000 divided into 4,500,000 shares with par value of Rp1,000,000. From the total authorized capital, 1,135,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp1,135,000,000,000.

Mutasi saham yang ditempatkan adalah sebagai berikut:

Movement of paid up shares are as below:

Nama Pemegang Saham/ *Name of Shareholders*	31 Desember 2018 Jumlah Saham/ *December 31, 2018 Total Shares*	Penambahan/ *Additional*	31 Desember 2019 Jumlah Saham/ *December 31, 2019 Total Shares*	Penambahan/ *Additional*	31 Desember 2020 Jumlah Saham/ *December 31, 2020 Total Shares*	Penambahan/ *Additional*	30 Juni 2021 Jumlah Saham/ *June 30, 2020 Total Shares*
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,134,990	865,000	1,999,990	--	1,999,990	--	1,999,990
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	--	10	--	10	--	10
Jumlah/ *Total*	**1,135,000**	**865,000**	**2,000,000**	**--**	**2,000,000**	**--**	**2,000,000**

Perhitungan konversi utang ke penambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

The calculation of loan conversion to additional capital paid in are as below:

	2019 Rp	
Konversi Utang		***Loan Conversion***
Utang PT Adhi Karya (Persero) Tbk	722,602,880,517	*Due to PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
Setoran Tunai PT Adhi Karya (Persero) Tbk	142,397,119,483	*Cash Transferred from PT Adhi Karya (Persero) Tbk*
Jumlah	**865,000,000,000**	***Total***
Nilai nominal saham	1,000,000	*Par value of shares*
Jumlah lembar saham	865,000	*Total Shares*

24. Saldo Laba / *24. Retained Earnings*

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Ditentukan Penggunaannya					*Appropriated*
Saldo Laba Awal Tahun	27,938,767,026	--	--	--	*Profit for Beginning Balance*
Cadangan Umum	--	27,938,767,026	--	--	*General Reserves*
Dividen	--	--	--	--	*Dividend*
Saldo Akhir	**27,938,767,026**	**27,938,767,026**	**--**	**--**	***Ending Balance***
Belum Ditentukan Penggunaannya					*Unappropriated*
Saldo Laba Awal Tahun	(58,112,565,220)	214,849,737,296	64,537,932,974	--	*Profit for Beginning Balance*
Dampak Penerapan PSAK Baru	--	(350,336,098,919)	--	--	*Impact of Implementation of New PSAK*
Laba Tahun Berjalan	33,932,592,247	133,251,330,455	150,311,804,322	64,537,932,974	*Profit for the Year*
Dividen	--	(27,938,767,026)	--	--	*Dividend*
Cadangan Umum	--	(27,938,767,026)	--	--	*General Reserves*
Saldo Akhir	**(24,179,972,973)**	**(58,112,565,220)**	**214,849,737,296**	**64,537,932,974**	***Ending Balance***

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 23 April 2019, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2018 dengan persentase sebesar 10%, yaitu sebesar Rp12.907.586.594 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp12.907.472.871 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp113.723 dan telah dibayarkan pada tanggal 4 Agustus 2020.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated April 23, 2019, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2018 with percentage 10%, which is equal to Rp12,907,586,594 dividend for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting Rp12,907,472,871 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting Rp113,723 and has been paid on August 4, 2020.

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.

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.

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.

On June 30, 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.

25. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak / *25. Non-Controlling Interest in Subsidiaries*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*)						
	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	(38,941)	--	--	8,579,123	*PT Mega Graha Citra Perkasa*

	2020 (Satu Tahun/*One Year*)						
	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	--	(148,001)	--	8,766,065	8,618,064	*PT Mega Graha Citra Perkasa*

a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak:

a. Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:

	June 30, 2021	*December 31, 2020*	*December 31, 2019*	*December 31, 2018*	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,579,123	8,618,064	--	--	***PT Mega Graha Citra Perkasa***

b. Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak:

b. Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:

	30 Juni 2021/ June 30, 2021	30 Juni 2020/ *June 30, 2020*	31 Desember 2020/ *December 31, 2020*	31 Desember 2019/ *December 31, 2019*	31 Desember 2018/ *December 31, 2018*	
PT Mega Graha Citra Perkasa	(38,941)	(43,666)	(148,001)	--	--	***PT Mega Graha Citra Perkasa***

26. Pendapatan / *26. Revenues*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Properti						***Property***
Eastern Green Lot 1	73,639,323,080	177,515,534,545	290,766,951,081	16,783,313,638	103,310,472,385	*Eastern Green Lot 1*
Royal Sentul Park	68,102,335,645	--	86,063,617,011	88,323,944,496	75,917,852,764	*Royal Sentul Park*
Cisauk Point	--	--	--	43,717,126,845	--	*Cisauk Point*
Green Avenue	--	--	--	25,738,953,346	--	*Green Avenue*
MT Haryono 27	--	--	421,495,582,500	243,202,897,729	--	*MT Haryono 27*
Premier MTH	--	--	--	21,267,064,393	--	*Premier MTH*
Cikunir	--	--	--	--	1,308,565,500	*Cikunir*
Sub Jumlah	141,741,658,725	177,515,534,545	798,326,150,592	439,033,300,447	180,536,890,649	*Sub Total*
Operasi Bersama						***Joint Operation***
Gateway Park (JO ACP - UJP)	27,559,530,465	--	114,832,399,021	123,195,732,851	146,074,402,530	*Gateway Park (JO ACP - UJP)*
Urban Signature (JO ACP - UJP)	--	--	--	126,646,156,487	46,803,433,460	*Urban Signature (JO ACP - UJP)*
Sub Jumlah	27,559,530,465	--	114,832,399,021	249,841,889,338	192,877,835,990	*Sub Total*
Hotel						***Hotel***
Hotel GrandDhika Jakarta	21,394,660,700	22,482,429,668	43,963,723,894	74,615,959,394	39,824,253,826	*Hotel GrandDhika Jakarta*
Hotel GrandDhika Semarang	5,182,963,882	4,413,387,075	9,715,666,137	23,098,777,813	12,492,985,908	*Hotel GrandDhika Semarang*
Hotel GrandDhika Medan	5,142,217,086	4,953,188,450	10,383,069,860	22,305,741,008	12,945,206,137	*Hotel GrandDhika Medan*
Sub Jumlah	31,719,841,668	31,849,005,193	64,062,459,891	120,020,478,215	65,262,445,871	*Sub Total*
Jumlah	**201,021,030,858**	**209,364,539,738**	**977,221,009,504**	**808,895,668,000**	**438,677,172,510**	***Total***

Berdasarkan perjanjian pengelolaan hotel antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020, agar Perusahaan menjalankan operasional hotel dengan target minimal yang telah ditetapkan oleh PT Adhi Karya (Persero)Tbk. Perusahaan wajib membayar *profit sharing* dengan persentase 95:5 dari EBITDA (Catatan 29).

Based on the hotel management agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-1/01/ACP/I/2020 dated January 10, 2020, for the Company to run hotel operations with a minimum target set by PT Adhi Karya (Persero) Tbk. The Company is required to pay profit sharing with a percentage of 95:5 of EBITDA (Note 29).

27. Beban Pokok Pendapatan / *27. Cost of Revenue*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Properti						***Property***
Eastern Green Lot 1	43,518,929,333	158,737,736,313	251,951,508,956	10,784,159,716	71,847,807,830	*Eastern Green Lot 1*
Royal Sentul Park	52,695,668,882	--	68,433,210,205	69,083,421,175	58,524,461,386	*Royal Sentul Park*
MT Haryono 27	--	--	324,725,561,108	187,366,648,715	--	*MT Haryono 27*
Cisauk Point	--	--	--	34,163,982,257	--	*Cisauk Point*
Green Avenue	--	--	--	20,010,183,861	--	*Green Avenue*
Premier MTH	--	--	--	15,723,178,497	--	*Premier MTH*
Cikunir	--	--	--	--	826,947,762	*Cikunir*
Sub Jumlah	96,214,598,215	158,737,736,313	645,110,280,269	337,131,574,221	131,199,216,978	*Sub Total*
Operasi Bersama						***Joint Operation***
Gateway Park (JO ACP - UJP)	20,112,462,021	--	84,990,680,718	85,516,568,803	111,828,137,121	*Gateway Park (JO ACP - UJP)*
Urban Signature (JO ACP - UJP)	--	--	--	83,715,378,460	34,923,887,668	*Urban Signature (JO ACP - UJP)*
Sub Jumlah	20,112,462,021	--	84,990,680,718	169,231,947,263	146,752,024,789	*Sub Total*
Hotel						***Hotel***
Hotel GrandDhika Jakarta	22,436,595,458	23,323,930,442	43,830,947,167	56,345,456,914	27,237,518,655	*Hotel GrandDhika Jakarta*
Hotel GrandDhika Semarang	5,888,681,679	7,410,766,019	13,751,656,732	19,939,016,006	10,993,652,944	*Hotel GrandDhika Semarang*
Hotel GrandDhika Medan	5,560,878,355	7,720,662,103	13,899,354,430	20,612,724,391	10,557,147,895	*Hotel GrandDhika Medan*
Sub Jumlah	33,886,155,492	38,455,358,564	71,481,958,329	96,897,197,311	48,788,319,494	*Sub Total*
Jumlah	**150,213,215,728**	**197,193,094,877**	**801,582,919,316**	**603,260,718,795**	**326,739,561,261**	***Total***

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan hasil kapitaslisasi dari aset real estat dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from property and joint operation representing the result of the capitalization of real estate assets and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

28. Beban Umum dan Administrasi / *28. General and Administrative Expense*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Pegawai	11,167,304,215	13,548,956,047	29,209,234,234	26,192,950,015	8,482,708,856	*Employees*
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 13)	1,336,765,895	--	2,468,214,514	--	--	*Depreciation of Right-of-Use Assets (Note 13)*
Kantor	1,246,709,661	2,690,782,511	2,785,302,569	2,150,509,235	1,365,156,604	*Office*
Jasa Profesional	383,980,000	--	1,095,576,503	362,701,905	162,020,500	*Professional Fees*
Beban Kantor	164,784,584	--	328,333,627	618,434,295	--	*Office Expenses*
Pendidikan dan Pelatihan	32,055,118	169,026,466	281,017,434	1,145,532,663	56,342,777	*Education and Training*
Perizinan	57,273,733	--	20,905,500	--	63,780,000	*License*
Sewa Kendaraan	--	--	--	2,149,075,600	916,972,956	*Rent Vehicle*
Pemeliharaan	--	--	--	2,522,949	577,954,149	*Maintenance*
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	40,952,538	28,864,253	17,119,779	147,927,610	253,235,242	*Others (Each Below Rp100 Million)*
Jumlah	**14,429,825,744**	**16,437,629,277**	**36,205,704,160**	**32,769,654,272**	**11,878,171,084**	***Total***

29. Penghasilan (Beban) Lain-lain / *29. Other Income (Expenses)*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Kontribusi Laba (Rugi)	7,401,658,259	695,416,937	5,930,795,733	755,569,643	961,882,936	*Profit (Loss) Contribution*
Penghasilan Bunga	810,642,815	1,114,738,274	1,564,832,298	2,127,256,208	487,218,421	*Interest Income*
Beban Penyisihan Piutang	(1,579,378,499)	--	(1,703,180,146)	--	--	*Bad Debt Expense*
Corporate Social Responsibility	--	(20,870,000)	(54,370,000)	(79,692,077)	(69,087,134)	*Corporate Social Responsibility*
Keuntungan dari Akuisisi	--	--	--	16,657,394,540	--	*Gain on Acquisition*
Penghasilan (Beban) Lainnya	17,244,959	8,869,779,922	9,054,927,925	(29,910,021,892)	(31,658,266,791)	*Other Income (Expense)*
Jumlah	**6,650,167,534**	**10,659,065,133**	**14,793,005,810**	**(10,449,493,578)**	**(30,278,252,568)**	***Total***

Pendapatan (beban) lainnya merupakan pembebanan biaya terhadap pembagian laba (rugi) antara Grup dengan PT Adhi Persada Properti dengan porsi 60 : 40 untuk Kawasan Eastern Green Lot 1 dan Perusahaan dengan PT Ketut Masagung Corporation untuk Kawasan Royal Sentul Park dengan porsi 65 : 35. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain.

Other income (expenses) represents a charge for the distribution of profit (loss) between Group and PT Adhi Persada Properti with a portion of 60 : 40 for Eastern Green Lot 1 Area and Company with PT Ketut Masagung Corporation for the Royal Sentul Park Area with a portion of 65 : 35. The Compan records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts.

Kontribusi laba (rugi) merupakan bagi hasil terhadap pembagian laba (rugi) antara Perusahaan dengan PT Adhi Karya (Persero) dengan porsi 95 : 5 atas pendapatan Perusahaan sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain.

Profit (loss) contribution represents a charge for the distribution of profit (loss) between Company and PT Adhi Karya (Persero) with a portion of 95 : 5 for earning before interest, tax, depreciation, and amortization with a portion. The Company records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts.

Akuisisi / ***Acquisition***

	2019 Rp	
PT MGCP (100%)		***PT MGCP (100%)***
Imbalan yang Dialihkan	87,000,000,000	*Consideration of Transferred Value*
Keuntungan dari akuisisi	16,657,394,540	*Gain on Acquisition*

Pada tanggal 25 Oktober 2019, PT Adhi Commuter Properti dan PT Mahkota Berlian Cemerlang menandatangani perjanjian pembelian 100% kepemilikan PT MGCP dengan harga perolehan sebesar Rp87.000.000.000.

On October 25, 2019, PT Adhi Commuter Properti and PT Mahkota Berlian Cemerlang entered into an agreement to purchase 100% ownership in PT MGCP amounted to Rp87,000,000,000.

Nilai wajar aset yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan pada tanggal akuisisi adalah sebagai berikut:

The fair value of assets acquired and liabilities assumed at the acquisition date were as folows:

	2019 Rp	
Kas dan Setara Kas	482,642,606	*Cash and Cash Equivalents*
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	724,071,208	*Advances and Prepaid Expenses*
Persediaan	104,025,128,103	*Inventories*
Aset Lain-lain	20,000,000	*Other Assets*
Utang Pajak	(33,654,372)	*Tax Payables*
Utang Lain-lain	(602,666,500)	*Other Payables*
Beban Yang Masih Harus Dibayar	(10,431,024)	*Accrued Expenses*
Liabilitas Manfaat Karyawan	(947,695,481)	*Employee Benefit Liabilities*
Nilai Wajar Aset Bersih Teridentifikasi yang Diperoleh	103,657,394,540	*Fair Value of Identifiable Net Asset Acquired*
Keuntungan dari akuisisi	(16,657,394,540)	*Bargain Purchase*
Nilai Wajar Imbalan yang Dialihkan	**87,000,000,000**	***Fair Value of Consideration***
Imbalan kas yang dibayar	87,000,000,000	*Cash consideration*
Kas dan setara kas yang diperoleh	482,642,606	*Cash and cash equivalents acquired*
Arus kas masuk dari akuisisi	**86,517,357,394**	***Cash inflow from acquisition***

30. Beban Keuangan / *30. Financial Charge*

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Bunga Pinjaman	27,204,110,365	19,468,967,103	42,197,627,370	8,329,770,909	--	*Loan Interest*
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	392,977,041	--	--	--	--	*Provision Cost/Bond Issuance Amortization*
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 13)	28,167,996	--	170,865,140	--	--	*Interest Expense on Lease Liabilities (Note 13)*
Beban Keuangan Lainnya	52,680,122	138,061,325	174,503,877	30,468,993,206	104,714,191	*Other Financial Charge*
Jumlah	27,677,935,524	19,607,028,428	42,542,996,387	38,798,764,115	104,714,191	*Total*
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman (Catatan 7b)	(21,989,966,258)	(14,836,893,443)	(35,378,551,464)	(36,955,845,217)	--	*Less: Capitalization of Loan Interest (Note 7b)*
Neto	**5,687,969,266**	**4,770,134,985**	**7,164,444,923**	**1,842,918,898**	**104,714,191**	***Net***

31. Laba Per Saham / *31. Earning Per Share*

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

Earnings for the calculation of earning per share are as follows:

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	33,932,592,247	375,220,400	133,251,330,455	150,311,804,322	64,537,932,974	*Profit Atributable to Owner of the Parent Entity*

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020, sebanyak 2.000.000 saham, sedangkan untuk 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebanyak 1.194.247 dan 1.135.000.

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 June 30, 2021 and December 31, 2020 amounted to 2.000.000 shares, for December 31, 2019 and December 31, 2018 amounted to 1,194,247 and 1,135,000, respectively.

	2021 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Enam Bulan/*Six Months*) Rp	2020 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2019 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	2018 (Satu Tahun/*One Year*) Rp	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	33,932,592,247	375,220,400	133,251,330,455	150,311,804,322	64,537,932,974	*Profit Atributable to Owner of the Parent Entity*
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000	11,942,465,753	11,350,000,000	*Weighted Average of Outstanding Shares*
Laba Bersih Per Saham	**1.70**	**0.02**	**6.66**	**12.59**	**5.69**	***Earnings per Share***

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar dihitung seolah-olah pemecahan saham telah terjadi pada periode awal tahun perbandingan (Catatan 40).

Weighted average of outstanding shares has been determined, as if the stock split occurred in the beginning comparison period.

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

At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.

32. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

32. 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 is 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*	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/*Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities*
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/*Other Long Term Receivables*
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/*Entity Under Common Control*	Piutang Usaha, Pendapatan diakui di muka, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/ *Account Receivables, Accrued Revenue, Other Assets and Account Payables*
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/*Entity Under Common Control*	Utang Usaha/*Account Payables*
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/*Entity Under Common Control*	Utang Usaha/*Account Payables*
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/*Subsidiary*	Investasi/*Investment*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ *Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia*	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/*Cash and Cash Equivalents and Account Receivebles*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ *Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia*	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/*Cash and Cash Equivalents Bank Loan*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ *Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia*	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/*Cash and Cash Equivalents and Account Receivebles*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ *Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia*	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/*Cash and Cash Equivalents Bank Loan*
PT Bank Syariah Mandiri	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ *Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia*	Kas dan Setara Kas/*Cash and Cash Equivalents*

Transaksi pada aset dan persentase terhadap total asset:

Transactions in assets and the percentage of total assets:

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021*		31 Desember 2020/ *December 31, 2020*		31 Desember 2019/ *December 31, 2019*		31 Desember 2018/ *December 31, 2018*		
	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	
Aset									***Assets***
Kas dan Setara Kas	278,410,606,900	4.99	28,350,173,159	0.61	266,651,384,616	6.11	101,667,300,469	4.02	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha	40,051,025,513	0.72	358,262,486	0.01	1,948,146,226	0.04	659,778,526	0.03	*Accounts Receivable*
Pendapatan Diakui di Muka	168,038,552,479	3.01	210,045,298,612	4.49	146,373,957,258	3.35	53,133,257,140	2.10	*Accrued Revenue*
Uang Muka	15,842,742,222	0.28	22,467,547,230	0.48	24,835,953,876	0.57	11,663,419,939	0.46	*Advances*
Piutang Lain-lain	11,169,091,016	0.20	8,539,795,645	0.18	4,801,855,335	0.11	2,634,489,432	0.10	*Other Receivables*
Aset Lain-lain	36,933,991,084	0.66	24,161,122,836	0.52	20,000,000	0.00	78,000,000	0.00	*Other Assets*
Jumlah Aset	**550,446,009,214**	**9.87**	**293,922,199,967**	**6.29**	**444,631,297,311**	**10.18**	**169,836,245,506**	**6.71**	***Total Assets***

Transaksi pada liabilitas dan persentase terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage of total liabilities:

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021*		31 Desember 2020/ *December 31, 2020*		31 Desember 2019/ *December 31, 2019*		31 Desember 2018/ *December 31, 2018*		
	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	
Liabilitas									***Liabilities***
Utang Usaha	797,303,066,947	22.31	956,796,603,512	23.83	718,578,304,002	24.15	535,825,300,983	43.44	*Accounts Payable*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	523,330,336	0.01	15,470,315,245	12.08	148,882,000	9.25	120,785,000	0.00	*Other Short Term Liabilities*
Utang Bank	516,534,044,533	14.45	441,822,544,533	16.33	302,482,157,569	13.36	5,000,000,000	0.38	*Bank Loans*
Jumlah Liabilitas	**1,314,360,441,816**	**36.78**	**1,414,089,463,290**	**52.23**	**1,021,209,343,571**	**46.76**	**540,946,085,983**	**43.82**	***Total Liabilities***

Manaiemen Kunci
Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk 30 Juni 2021, 30 Juni 2020, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar 3.084.098.563, Rp3.132.702.400, Rp5.171.528.781, Rp3.757.256.060 dan Rp840.021.791.

Key Management
Total remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for the years June 30, 2021, June 30, 2020, December 31, 2020, 2019 and 2018 amounting 3,084,098,563, Rp3,132,702,400 Rp5,171,528,781, Rp3,757,256,060 dan Rp840,021,791.

33. Perjanjian Operasi Bersama

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

33. Joint Operation Agreement

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. Gateway Urban Signature
Based on Notarial 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

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.

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.

c. Proyek Green Avenue

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

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

c. Green Avenue Project

Based on land development agreement No. 002-08/DIR-PKS/2018 dated June 6, 2018 between Group and PT Adhi Persada Properti made joint operation agreement for development of Green Avenue Project.

Collaboration has been terminated on December 19, 2019 based on Termination of Agreement of Land Development Cooperation between PT Adhi Persada Properti and PT Commuter Properti No. 033-12/DIR-PKS/2019.

34. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Manajemen Permodalan

34. Financial Instrument, Financial Risks Management and Capital Management

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

a. Categories and Classes of Financial Loan

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Aset Keuangan:					***Financial Assets:***
Kas dan Setara Kas	293,351,985,489	44,698,876,735	297,240,127,490	114,091,593,241	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha					*Trade Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	40,051,025,513	358,262,486	1,948,146,226	659,778,526	*Related Parties*
Pihak Ketiga	40,553,465,811	41,967,072,442	131,717,818,951	31,071,142,576	*Third Parties*
Pendapatan Diakui di Muka					*Accrued Revenue*
Pihak Berelasi	168,038,552,479	210,045,298,612	146,373,957,258	53,133,257,140	*Related Parties*
Pihak Ketiga	23,894,782,715	17,771,887,432	512,659,282,940	453,242,657,515	*Third Parties*
Piutang Lain-lain	11,688,635,456	9,036,213,469	4,801,855,335	2,634,489,432	*Other Receivables*
Aset Lain-lain	36,933,991,084	24,161,122,836	20,000,000	78,000,000	*Other Assets*
Jumlah Aset Keuangan	**614,512,438,547**	**348,038,734,012**	**1,094,761,188,200**	**654,910,918,430**	***Total Financial Assets***
Liabilitas Keuangan:					***Financial Liabilities:***
Utang Usaha					*Accounts Payables*
Pihak Berelasi	797,303,066,947	956,796,603,512	718,578,304,002	535,825,300,983	*Related Parties*
Pihak Ketiga	307,457,783,599	110,974,264,861	239,257,940,236	179,589,079,268	*Third Parties*
Beban Akrual	833,557,381,096	635,132,614,682	821,328,719,612	462,589,486,756	*Accrued Expenses*
Liabilitas Sewa	496,690,897	1,532,024,687	--	--	*Lease Liabilities*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	523,330,336	15,470,315,245	148,882,000	120,785,000	*Other Short Term Liabilities*
Pinjaman Pihak Berelasi	--	--	--	107,160,808,000	*Loan from Related Party*
Utang Obligasi	495,619,976,537	--	--	--	*Bonds Payable*
Utang Bank	516,534,044,533	441,822,544,533	302,482,157,569	5,000,000,000	*Bank Loan*
Utang Lain-lain	958,269,472	947,695,481	--	--	*Other Payable*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**2,952,450,543,417**	**2,162,676,063,001**	**2,081,796,003,419**	**1,290,285,460,007**	***Total Financial Liabilities***

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

b. Liquidity Risk
The ultimate responsibility for liquidity risk is in 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.

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.

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 < 1 Tahun/ *< 1 Year* Rp	> 1-2 Tahun/ *> 1-2 Years* Rp	> 2-3 Tahun/ *> 2-3 Years* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Biaya Emisi/ *Issuance Costs* Rp	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount* 30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	
Utang Usaha	666,865,335,248	437,895,515,298	--	--	1,104,760,850,546	--	1,104,760,850,546	*Accounts Payable*
Beban Akrual	833,557,381,096	--	--	--	833,557,381,096	--	833,557,381,096	*Accrued Expenses*
Liabilitas Sewa	--	496,690,897	--	--	496,690,897	--	496,690,897	*Lease Liabilities*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	523,330,336	--	--	523,330,336	--	523,330,336	*Other Short-term Liabilities*
Utang Bank	--	138,059,044,533	200,000,000,000	178,475,000,000	516,534,044,533	--	516,534,044,533	*Bank Loan*
Utang Lain-lain	--	--	958,269,472	--	958,269,472	--	958,269,472	*Othe Payable*
Utang Obligasi	--	491,000,000,000	--	9,000,000,000	500,000,000,000	(4,380,023,463)	495,619,976,537	*Bonds Payable*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**1,500,422,716,344**	**1,067,974,581,064**	**200,958,269,472**	**178,475,000,001**	**2,956,830,566,880**	**(4,380,023,463)**	**2,952,450,543,417**	***Total Financal Liabilities***

	Belum Jatuh Tempo/ *Not Yet Due* Rp	Jatuh Tempo/Past Due < 1 Tahun/ *< 1 Year* Rp	> 1-2 Tahun/ *> 1-2 Years* Rp	> 2-3 Tahun/ *> 2-3 Years* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Biaya Emisi/ *Issuance Costs* Rp	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount* 31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	
Utang Usaha	656,392,615,953	411,378,252,420	--	--	1,067,770,868,373	--	1,067,770,868,373	*Accounts Payable*
Beban Akrual	635,132,614,682	--	--	--	635,132,614,682	--	635,132,614,682	*Accrued Expenses*
Liabilitas Sewa	--	1,532,024,687	--	--	1,532,024,687	--	1,532,024,687	*Lease Liabilities*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	15,470,315,245	--	--	15,470,315,245	--	15,470,315,245	*Other Short-term Liabilities*
Utang Bank	--	130,000,000,000	311,822,544,533	--	441,822,544,533	--	441,822,544,533	*Bank Loan*
Utang Lain-lain	--	--	947,695,481	--	947,695,481	--	947,695,481	*Othe Payable*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**1,291,525,230,635**	**558,380,592,351**	**312,770,240,014**	**--**	**2,162,676,063,001**	**--**	**2,162,676,063,001**	***Total Financal Liabilities***

	Belum Jatuh Tempo/ *Not Yet Due* Rp	Jatuh Tempo/Past Due < 1 Tahun/ *< 1 Year* Rp	> 1-2 Tahun/ *> 1-2 Years* Rp	> 2-3 Tahun/ *> 2-3 Years* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Biaya Emisi/ *Issuance Costs* Rp	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount* 31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	
Utang Usaha	476,760,977,195	481,075,267,043	--	--	957,836,244,238	--	957,836,244,238	*Accounts Payable*
Beban Akrual	821,328,719,612	--	--	--	821,328,719,612	--	821,328,719,612	*Accrued Expenses*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	148,882,000	--	--	148,882,000	--	148,882,000	*Other Short-term Liabilities*
Utang Bank	--	15,000,000,000	287,482,157,569	--	302,482,157,569	--	302,482,157,569	*Bank Loan*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**1,298,089,696,807**	**496,224,149,043**	**287,482,157,569**	**--**	**2,081,796,003,419**	**--**	**2,081,796,003,419**	***Total Financal Liabilities***

	Belum Jatuh Tempo/ *Not Yet Due* Rp	Jatuh Tempo/Past Due < 1 Tahun/ *< 1 Year* Rp	> 1-2 Tahun/ *> 1-2 Years* Rp	> 2-3 Tahun/ *> 2-3 Years* Rp	Jumlah/ *Total* Rp	Biaya Emisi/ *Issuance Costs* Rp	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount* 31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Utang Usaha	535,825,300,983	179,589,079,268	--	--	715,414,380,251	--	715,414,380,251	*Accounts Payable*
Beban Akrual	462,589,486,756	--	--	--	462,589,486,756	--	462,589,486,756	*Accrued Expenses*
Pinjaman Pihak Berelasi	--	107,160,808,000	--	--	107,160,808,000	--	107,160,808,000	*Loan from Related Party*
Utang Bank	--	--	5,000,000,000	--	5,000,000,000	--	5,000,000,000	*Bank Loan*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**998,414,787,739**	**286,749,887,268**	**5,000,000,000**	**--**	**1,290,164,675,007**	**--**	**1,290,164,675,007**	***Total Financal Liabilities***

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.

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 retursn to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

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).

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).

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Total Liabilitas	3,573,434,596,248	2,706,372,007,477	2,151,465,522,716	1,329,742,473,248	*Total Liability*
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	293,351,985,489	44,698,876,735	297,240,127,490	114,091,593,241	*Less: Cash and Cash Equivalents*
Utang Neto	3,280,082,610,759	2,661,673,130,742	1,854,225,395,226	1,215,650,880,007	*Net Debt*
Total Ekuitas	2,003,767,373,176	1,969,834,819,870	2,214,849,737,296	1,199,537,932,974	*Total Equity*
Rasio Utang terhadap Modal	1.64	1.35	0.84	1.01	*Debt to Equity Ratio*

35. Informasi Tambahan Arus Kas

35. Supplemental Cash Flows Information

a. Transaksi Non Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebagai berikut:

- Penambahan tanah belum dikembangkan melalui beban akrual sebesar Rp452.326.398.088.
- Pelunasan utang yang diberikan PT Adhi Persada Properti sebesar Rp43.477.461.100 melalui penyerahan unit mall proyek Eastern Green.

a. Non Cash Transaction

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows for periods ended March 31, 2021 as follows:

- *Additional in undeveloped land through accrued expense amounting to Rp452,326,398,088.*
- *Repayment of account payable provided by PT Adhi Persada Properti amounting to Rp43,477,461,100 through transfer of unit mall in Eastern Green project.*

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 Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

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 consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

		Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ *Financing Cash Flows*		Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2021/ *January 01, 2021* Rp	Penambahan/ *Additional* Rp	Pembayaran/ *Payment* Rp	Non Kas/ *Non-Cash Changes* Rp	30 June 2021/ *June 30, 2021* Rp	
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--	--	(1,035,333,790)	496,690,897	*Lease Liabilities*
Utang Bank	441,822,544,533	79,518,000,000	(4,806,500,000)	--	516,534,044,533	*Bank Loan*
Utang Obligasi	--	500,000,000,000	--	(4,380,023,463)	495,619,976,537	*Bond Payable*
Jumlah	**443,354,569,220**	**579,518,000,000**	**(4,806,500,000)**	**(5,415,357,253)**	**1,012,650,711,967**	***Total Liabilities***

		Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ *Financing Cash Flows*		Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2020/ *January 01, 2020* Rp	Penambahan/ *Additional* Rp	Pembayaran/ *Payment* Rp	Non Kas/ *Non-Cash Changes* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	
Liabilitas Sewa	--	--	(2,445,059,859)	3,977,084,546	1,532,024,687	*Lease Liabilities*
Utang Bank	302,482,157,569	166,997,886,964	(27,470,500,000)	(187,000,000)	441,822,544,533	*Bank Loan*
Jumlah	**302,482,157,569**	**166,997,886,964**	**(29,915,559,859)**	**3,790,084,546**	**443,354,569,220**	***Total Liabilities***

		Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ *Financing Cash Flows*		Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2019/ *January 01, 2019* Rp	Penambahan/ *Additional* Rp	Pembayaran/ *Payment* Rp	Non Kas/ *Non-Cash Changes* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	
Utang Bank	5,000,000,000	297,719,157,569	(237,000,000)	--	302,482,157,569	*Bank Loan*
Pinjaman dari Pihak Berelasi	107,160,808,000	615,442,072,517	--	(722,602,880,517)	--	*Loan from Related Party*
Jumlah	**112,160,808,000**	**913,161,230,086**	**(237,000,000)**	**(722,602,880,517)**	**302,482,157,569**	***Total Liabilities***

		Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ *Financing Cash Flows*		Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2018/ *January 01, 2018* Rp	Penambahan/ *Additional* Rp	Pembayaran/ *Payment* Rp	Non Kas/ *Non-Cash Changes* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
Utang Bank	--	5,000,000,000	--	--	5,000,000,000	*Bank Loan*
Pinjaman dari Pihak Berelasi	--	107,160,808,000	--	--	107,160,808,000	*Loan from Related Party*
Jumlah	**--**	**112,160,808,000**	**--**	**--**	**112,160,808,000**	***Total Liabilities***

36. Segmen Operasi

36. Operating Segment

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

The following are operating segment based on business segment:

	30 Juni 2021/ June 30, 2021			
	Properti/ Real Estat/ *Real Estate Property* Rp	***Hotel/* Hotel Rp**	**Entitas Anak/ *Subsidiary* Rp**	**Konsolidasi/ *Consolidated* Rp**
Pendapatan Usaha/ *Revenues*	169,301,189,190	31,719,841,668	--	201,021,030,858
Beban Pokok Pendapatan/ *Cost of Revenues*	(116,327,060,236)	(33,886,155,492)	--	(150,213,215,728)
Laba Kotor/ *Gross Profits*	**52,974,128,954**	**(2,166,313,824)**	--	**50,807,815,130**
Beban Usaha/ *Operating Expenses*	(14,040,369,560)	--	(389,456,184)	(14,429,825,744)
Beban Pajak Final/ *Final Tax Expenses*	(3,410,836,636)	--	--	(3,410,836,636)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ *Other Income (Expenses) - Net*	4,104,397,987	2,545,769,547	--	6,650,167,534
Laba Sebelum Beban Keuangan/ *Profit Before Financial Charger*	**39,627,320,745**	**379,455,723**	**(389,456,184)**	**39,617,320,284**
Beban Keuangan/ *Financial Charges*	(5,687,969,266)	--	--	(5,687,969,266)
Laba Sebelum Pajak/ *Profit Before Tax*	**33,939,351,479**	**379,455,723**	--	**33,929,351,018**
Pajak Tangguhan/ *Deffered Income Tax*	3,202,287	--	--	3,202,287
Pajak Kini/ *Current Income Tax*	--	--	--	--
Laba Periode Tahun Berjalan/ *Profit for The Period Year*	**33,942,553,766**	**379,455,723**	--	**33,932,553,305**
Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ *Profit (Loss) Atributable to*				
Pemilik Entitas Induk/ *Owner The Parent*	29,092,081,222	4,067,567,421	772,943,604	33,932,592,247
Kepentingan Non Pengendali/ *Non-Controlling Interest*	(38,941)	--	--	(38,941)
Laba Bersih/ *Net Income*	**29,092,042,281**	**4,067,567,421**	--	**33,932,553,306**
Aset Segmen/ *Segment Asset*	5,322,572,619,060	29,329,645,416	225,299,704,947	5,577,201,969,423
Total Aset/ *Total Asset*	**5,322,572,619,060**	**29,329,645,416**	**225,299,704,947**	**5,577,201,969,423**
Liabilitas Segmen/ *Segment Liabilities*	3,431,331,718,030	8,565,046,378	133,537,831,840	3,573,434,596,248
Jumlah Liabilitas/ *Total Liabilities*	**3,431,331,718,030**	**8,565,046,378**	**133,537,831,840**	**3,573,434,596,248**

	31 Desember 2020/ December 31, 2020			
	Properti/ Real Estat/ *Real Estate Property* Rp	***Hotel/* Hotel Rp**	**Entitas Anak/ *Subsidiary* Rp**	**Konsolidasi/ *Consolidated* Rp**
Pendapatan Usaha/ *Revenues*	913,158,549,613	64,062,459,891	--	977,221,009,504
Beban Pokok Pendapatan/ *Cost of Revenues*	(730,100,960,987)	(71,481,958,329)	--	(801,582,919,316)
Laba Kotor/ *Gross Profits*	**183,057,588,626**	**(7,419,498,438)**	--	**175,638,090,188**
Beban Usaha/ *Operating Expenses*	(35,381,001,755)	--	(824,702,405)	(36,205,704,160)
Beban Pajak Final/ *Final Tax Expenses*	(14,016,367,642)	--	--	(14,016,367,642)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ *Other Income (Expenses) - Net*	6,849,130,592	7,288,873,315	655,001,903	14,793,005,810
Laba Sebelum Beban Keuangan/ *Profit Before Financial Charger*	**140,509,349,821**	**(130,625,123)**	**(169,700,502)**	**140,209,024,196**
Beban Keuangan/ *Financial Charges*	(7,159,022,200)	--	(5,422,723)	(7,164,444,923)
Laba Sebelum Pajak/ *Profit Before Tax*	**133,350,327,621**	**(130,625,123)**	--	**133,044,579,273**
Pajak Tangguhan/ *Deffered Income Tax*	206,603,181	--	--	206,603,181
Pajak Kini/ *Current Income Tax*	--	--	--	--
Laba Periode Tahun Berjalan/ *Profit for The Period Year*	**133,556,930,802**	**(130,625,123)**	--	**133,251,182,454**
Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	--	--	--	--

	31 Desember 2020/ December 31, 2020			
	Properti/ Real Estat/ *Real Estate Property* Rp	***Hotel/* Hotel Rp**	**Entitas Anak/ *Subsidiary* Rp**	**Konsolidasi/ *Consolidated* Rp**
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ *Profit (Loss) Atributable to*				
Pemilik Entitas Induk/ *Owner The Parent*	124,323,214,497	7,459,256,311	1,468,859,648	133,251,330,456
Kepentingan Non Pengendali/ *Non-Controlling Interest*		--	(148,001)	(148,001)
Laba Bersih/ *Net Income*	**124,323,214,497**	**7,459,256,311**	**1,468,711,647**	**133,251,182,454**
Aset Segmen/ *Segment Asset*	4,437,137,844,013	35,579,400,487	203,489,582,847	4,676,206,827,347
Total Aset/ *Total Asset*	**4,437,137,844,013**	**35,579,400,487**	**203,489,582,847**	**4,676,206,827,347**
Liabilitas Segmen/ *Segment Liabilities*	2,560,286,916,887	23,604,741,769	122,480,348,821	2,706,372,007,477
Jumlah Liabilitas/ *Total Liabilities*	**2,560,286,916,887**	**23,604,741,769**	**122,480,348,821**	**2,706,372,007,477**

	31 Desember 2019/ December 31, 2019			
	Properti/ Real Estat/ *Real Estate Property* Rp	***Hotel/* Hotel Rp**	**Entitas Anak/ *Subsidiary* Rp**	**Konsolidasi/ *Consolidated* Rp**
Pendapatan Usaha/ *Revenues*	688,875,189,785	120,020,478,215	--	808,895,668,000
Beban Pokok Pendapatan/ *Cost of Revenues*	(506,363,521,484)	(96,897,197,311)	--	(603,260,718,795)
Laba Kotor/ *Gross Profits*	**182,511,668,301**	**23,123,280,904**	--	**205,634,949,205**
Beban Usaha/ *Operating Expenses*	(32,769,654,272)	--	--	(32,769,654,272)
Beban Pajak Final/ *Final Tax Expenses*	(8,147,746,681)	--	--	(8,147,746,681)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ *Other Income (Expenses) - Net*	(5,705,953,548)	(4,743,540,030)	--	(10,449,493,578)
Laba Sebelum Beban Keuangan/ *Profit Before Financial Charger*	**135,888,313,800**	**18,379,740,874**	**-**	**154,268,054,674**
Beban Keuangan/ *Financial Charges*	(1,842,665,193)	--	(253,705)	(1,842,918,898)
Laba Sebelum Pajak/ *Profit Before Tax*	**134,045,648,607**	**18,379,740,874**	**(253,705)**	**152,425,135,776**
Pajak Tangguhan/ *Deffered Income Tax*	(1,665,739,454)	--	--	(1,665,739,454)
Pajak Kini/ *Current Income Tax*	(447,592,000)	--	--	(447,592,000)
Laba Periode Tahun Berjalan/ *Profit for The Period Year*	**131,932,317,153**	**18,379,740,874**	**(253,705)**	**150,311,804,322**
Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ *Profit (Loss) Atributable to*				
Pemilik Entitas Induk/ *Owner The Parent*	129,766,260,979	20,545,353,360	189,983	150,311,804,322
Kepentingan Non Pengendali/ *Non-Controlling Interest*	--	--	--	--
Laba Bersih/ *Net Income*	**129,766,260,979**	**20,545,353,360**	**189,983**	**150,311,804,322**
Aset Segmen/ *Segment Asset*	4,219,378,178,151	49,187,075,612	97,750,006,249	4,366,315,260,012
Total Aset/ *Total Asset*	**4,219,378,178,151**	**49,187,075,612**	**97,750,006,249**	**4,366,315,260,012**
Liabilitas Segmen/ *Segment Liabilities*	2,146,064,889,392	1,267,831,632	4,132,801,692	2,151,465,522,716
Jumlah Liabilitas/ *Total Liabilities*	**2,146,064,889,392**	**1,267,831,632**	**4,132,801,692**	**2,151,465,522,716**

	31 Desember 2018/ December 31, 2018			
	Properti/ Real Estat/ *Real Estate Property* **Rp**	***Hotel/* Hotel** **Rp**	**Entitas Anak/ *Subsidiary*** **Rp**	**Konsolidasi/ *Consolidated*** **Rp**
Pendapatan Usaha/ *Revenues*	373,414,726,639	65,262,445,871	--	438,677,172,510
Beban Pokok Pendapatan/ *Cost of Revenues*	(277,951,241,767)	(48,788,319,494)	--	(326,739,561,261)
Laba Kotor/ *Gross Profits*	**95,463,484,872**	**16,474,126,377**	--	**111,937,611,249**
Beban Usaha/ *Operating Expenses*	(11,878,171,084)	--	--	(11,878,171,084)
Beban Pajak Final/ *Final Tax Expenses*	(4,654,174,432)	--	--	(4,654,174,432)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ *Other Income (Expenses) - Net*	(29,408,400,670)	(869,851,898)	--	(30,278,252,568)
Laba Sebelum Beban Keuangan/ *Profit Before Financial Charger*	**49,522,738,686**	**15,604,274,479**	--	**65,127,013,165**
Beban Keuangan/ *Financial Charges*	(101,262,383)	(3,451,808)		(104,714,191)
Laba Sebelum Pajak/ *Profit Before Tax*	**49,421,476,303**	**15,600,822,671**	--	**65,022,298,974**
Pajak Tangguhan/ *Deffered Income Tax*	--	--	--	--
Pajak Kini/ *Current Income Tax*	(484,366,000)	--	--	(484,366,000)
Laba Periode Tahun Berjalan/ *Profit for The Period Year*	**48,937,110,303**	**15,600,822,671**	--	**64,537,932,974**
Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ *Profit (Loss) Atributable to*				
Pemilik Entitas Induk/ *Owner The Parent*	49,435,216,359	15,102,716,615	--	64,537,932,974
Kepentingan Non Pengendali/ *Non-Controlling Interest*	--	--	--	--
Laba Bersih/ *Net Income*	**49,435,216,359**	**15,102,716,615**	--	**64,537,932,974**
Aset Segmen/ *Segment Asset*	2,463,240,215,222	66,040,191,000	--	2,529,280,406,222
Total Aset/ *Total Asset*	**2,463,240,215,222**	**66,040,191,000**	--	**2,529,280,406,222**
Liabilitas Segmen/ *Segment Liabilities*	1,265,071,853,654	64,670,619,594	--	1,329,742,473,248
Jumlah Liabilitas/ *Total Liabilities*	**1,265,071,853,654**	**64,670,619,594**	--	**1,329,742,473,248**

37. Dampak dari Pandemi Covid-19

Pandemik virus Covid-19 yang sedang terjadi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi, menuntut pemerintah untuk mengadakan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) yang membuat pergerakan calon konsumen maupun Grup menjadi terbatas.

Kegiatan usaha Grup menjadi terbatas karena harus mengikuti peraturan Pemerintah yaitu PPKM dan protokol kesehatan. Berbagai upaya terus dilakukan oleh Grup untuk meminimalisir dampak atas wabah ini, antara lain dengan cara meningkatkan penjualan digital melalui memperbanyak leads, agen dan media social, memprioritaskan penjualan dengan cara bayar KPA, dan memperbanyak materi promosi secara digital.

37. The Impact of Covid-19 Pandemic

The ongoing Covid-19 virus pandemic as of the issuance date of the consolidated financial statements, requires the government to conduct PPKM (Enforcement of Community Activity Restrictions) which limits the movement of potential consumers and Group.

The Group's business activities are limited because they have to follow Government regulations, PPKM and health protocols. Various efforts have been continuously made by the Group's to minimize the impact of this outbreak, among others by increasing digital sales by increasing leads, agents and social media, prioritizing sales by paying KPA, and increasing digital promotional materials.

Sampai dengan tanggal pelaporan laporan keuangan ini, dampak spesifik terhadap bisnis, pendapatan, dan nilai terpulihkan dari nilai aset dan liabilitas Grup belum memungkinkan untuk ditentukan pada tahap ini. Dampak-dampak tersebut akan dilaporkan dalam laporan keuangan saat dampak tersebut dapat diketahui dan diestimasi.

As of the reporting date of financial statements, it is not possible to determine the specific impact on the business, revenue and recoverable value of the Group's assets and liabilities at this stage. These impacts will be reported in the financial statements when they can be identified and estimated.

38. Informasi Keuangan Tambahan

38. Supplementary Financial Position

Informasi keuangan Grup (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 Juni 2021, 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, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntasi 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.

The accompanying financial information of Group (parent entity), which comprises the statements of financial position as of June 30, 2021, and the statement of 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 consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the 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.

39. Reklasifikasi Akun

39. Reclassification of Account

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, dan 2018 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Certain accounts in the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2020, 2019, and 2018 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of and for the year ended June 30, 2021.

	2020			
	Sebelum Reklasifikasi/ *Before Reclassification*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Setelah Reklasifikasi/ *After Reclassification*	
Laporan Posisi Keuangan				***Statement of Financial Position***
Utang				***Liabilities***
Utang Usaha	755,858,939,169	311,911,929,204	1,067,770,868,373	*Account Payable*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	327,382,244,449	(311,911,929,204)	15,470,315,245	*Other Short Term Liabilities*
Jumlah	**1,083,241,183,618**	--	**1,083,241,183,618**	***Total***

	2019			
	Sebelum Reklasifikasi/ *Before Reclassification*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Setelah Reklasifikasi/ *After Reclassification*	
Laporan Posisi Keuangan				***Statement of Financial Position***
Utang				***Liabilities***
Utang Usaha	758,834,115,179	199,002,129,059	957,836,244,238	*Account Payable*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	199,151,011,059	(199,002,129,059)	148,882,000	*Other Short Term Liabilities*
Jumlah	**957,985,126,238**	--	**957,985,126,238**	***Total***

	2018			
	Sebelum Reklasifikasi/ *Before Reclassification*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Setelah Reklasifikasi/ *After Reclassification*	
Laporan Posisi Keuangan				***Statement of Financial Position***
Utang				***Liabilities***
Utang Usaha	624,836,013,082	90,578,367,169	715,414,380,251	*Account Payable*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	90,699,152,169	(90,578,367,169)	120,785,000	*Other Short Term Liabilities*
Jumlah	**715,535,165,251**	--	**715,535,165,251**	***Total***

40. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

40. Even After Reporting Period

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 tentang:

1. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana.
2. Mengubah nilai nominal saham Perusahaan sebesar Rp100 per saham, sehingga susunan struktur menjadi sebagai berikut:

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed made by Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 regarding:

1. *Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering.*
2. *Changes par values of shares amounting to Rp100 per share, so the composition became are as follows:*

Nama Pemegang Saham/ ***Name of Shareholders***	**Jumlah Saham/** ***Total Shares***	**Nilai Saham/** ***Value of Shares***
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	10,000,000
Jumlah/*Total*	**20,000,000,000**	**2,000,000,000,000**

3. Menyetujui penjualan saham kepada publik sebanyak 30% atau sejumlah 8.571.428.571 lembar.

3. *Approved initial public offering as much as 30% or amounting to 8.571.428.571 shares.*

4. Menyetujui pemberian hak opsi untuk membeli saham kepada karyawan sebanyak 2% dari modal ditempatkan.
5. Menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak pemegang saham Perusahaan untuk mengambil terlebih dahulu atas saham baru.
6. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham setelah Penawaran Umum atas saham yang dijual kepada publik melalui Pasar Modal.
7. Mengubah dan menyatakan kembali seluruh anggaran dasar.
8. Memberikan wewenang dengan hak substitusi kepada Direksi untuk melaksanakan segala tindakan yang berhubungan dengan Penawaran Umum.

4. Approved an option for employees to buy shares as much as 2% of shares issued.

5. Agreed to release and waive the rights of the Company's shareholders to pre-take new shares.

6. Approved to list all shares after the Public Offering of shares sold to the public through the Capital Market.

7. Amend and restate all articles of association.
8. Granting authority with substitution rights to the Board of Directors to carry out all actions related to the Public Offering.

41. Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian

Dalam rangka rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian Perusahaan untuk tahun yang berakhir tanggal 30 Juni 2021 untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran.

Terdapat tambahan dan perubahan pengungkapan atas Catatan atas Laporan Keuangan yakni sebagai berikut:

- Catatan 1.a Pendirian dan Informasi Umum
- Catatan 1.b Entitas Anak
- Catatan 1.c Dewan Komisaris, Direksi, dan Manajemen Kunci
- Catatan 1.d Penawaran Umum Obligasi Perusahaan
- Catatan 2.c Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif ada Tahun Berjalan
- Catatan 2.m Aset Takberwujud
- Catatan 5 Piutang Usaha
- Catatan 6 Pendapatan Diakui di Muka
- Catatan 7 Persediaan
- Catatan 10 Perpajakan
- Catatan 11 Piutang Lain-lain
- Catatan 13 Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

41. Reissuance of the Consolidated Financial Statement

With respect to the Company's plan to conduct public offering, the Company has reissued its consolidated financial statements for the year ended June 30, 2021 for inclusion in the offering document.

There are additional and revision disclosures in Note to the Consolidated Financial Statements, as follows:

- *Note 1.a Establishment and General Information*
- *Note 1.b Subsidiary*
- *Note 1.b Board of Commisioners, Directors, and Key Management*
- *Note 1.d The Company's Bonds Public Offering*
- *Note 2.c New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year*
- *Note 2.m Intangible Asset*
- *Note 5 Accounts Receivable*
- *Note 6 Accrued Revenues*
- *Note 7 Inventories*
- *Note 10 Taxation*
- *Note 11 Other Receivables*
- *Note 13 Right of Use Assets and Lease Liabilities*

- Catatan 14 Aset Takberwujud
- Catatan 16 Utang Usaha
- Catatan 17 Beban Akrual
- Catatan 19 Liabilitas Jangka Pendek Lainnya
- Catatan 20 Utang Obligasi
- Catatan 21 Utang Bank
- Catatan 26 Pendapatan
- Catatan 27 Beban Pokok Pendapatan
- Catatan 31 Laba Per Saham
- Catatan 35 Informasi Tambahan Arus Kas
- Catatan 36 Segmen Operasi

- *Note 14 Intangible Asset*
- *Note 16 Account Payables*
- *Note 17 Accrued Expenses*
- *Note 19 Other Short-Term Liabilities*
- *Note 20 Bonds Payable*
- *Note 21 Bank Loan*
- *Note 26 Revenues*
- *Note 27 Cost of Revenues*
- *Note 31 Earning Per Share*
- *Note 35 Supplemental Cash Flows Information*
- *Note 36 Operating Segment*

42. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 22 September 2021.

42. Management Responsibility of the 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 September 22, 2021.

LAMPIRAN I | ***ATTACHMENT I***

PT ADHI COMMUTER PROPERTI (INDUK) | ***PT ADHI COMMUTER PROPERTI (PARENT)***

LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM | ***INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS***

Tanggal 30 Juni 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 (Disajikan dalam Rupiah)

As of June 30, 2021, December 31, 2020, 2019 and 2018 (Expressed in Rupiah)

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020 *)* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019 *)* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018 *)* Rp	
ASET					***ASSETS***
Aset Lancar					***Current Assets***
Kas dan Setara Kas	292,700,737,220	43,248,748,700	297,167,255,864	114,091,593,241	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha					*Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	40,051,025,513	358,262,486	2,976,257,215	659,778,526	*Related Parties*
Pihak Ketiga	40,551,477,460	41,967,072,442	130,689,707,962	31,071,142,576	*Third Parties*
Pendapatan Diakui di Muka					*Accrued Revenues*
Pihak Berelasi	168,038,552,479	210,045,298,612	146,373,957,258	53,133,257,140	*Related Parties*
Pihak Ketiga	23,894,782,715	17,771,887,432	512,659,282,940	453,242,657,515	*Third Parties*
Persediaan	2,830,272,528,329	2,660,228,035,755	1,770,352,372,339	1,628,373,055,948	*Inventories*
Uang Muka	23,843,876,028	26,528,920,616	25,218,538,290	11,663,419,939	*Advances*
Biaya Dibayar Dimuka	10,828,032,286	4,218,101,415	1,621,295,803	3,548,506,581	*Prepaid Expenses*
Pajak Dibayar Dimuka	69,021,623,005	73,685,152,515	88,986,326,990	12,344,646,553	*Prepaid Tax*
Jumlah Aset Lancar	3,499,202,635,035	3,078,051,479,973	2,976,044,994,661	2,308,128,058,019	*Total Current Assets*
Aset Tidak Lancar					***Non-Current Assets***
Piutang Lain-lain					*Other Receivables*
Pihak Berelasi	22,477,497,510	19,824,033,098	6,824,423,768	--	*Related Party*
Pihak Ketiga	461,249,191	152,685,371	--	2,634,489,441	*Third Parties*
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	86,991,233,935	87,000,000,000	--	*Investments on Subsidiary*
Persediaan	1,892,087,278,673	1,439,760,880,585	1,274,189,961,199	218,439,858,771	*Inventories*
Aset Tetap	2,490,684,164	3,065,457,434	3,488,442,568	--	*Property and Equipment*
Aset Hak Guna - Bersih	267,604,137	1,508,870,032	--	--	*Rights-Of-Use Assets - Net*
Aset Takberwujud	3,133,500,000	--	--	--	*Intangible Asset*
Aset Lain-Lain	36,933,991,084	24,141,122,834	--	78,000,000	*Other Assets*
Total Aset Tidak Lancar	2,044,843,038,694	1,575,444,283,289	1,371,502,827,535	221,152,348,212	*Total Non-Current Assets*
JUMLAH ASET	**5,544,045,673,729**	**4,653,495,763,262**	**4,347,547,822,196**	**2,529,280,406,231**	***TOTAL ASSETS***
LIABILITAS DAN EKUITAS					***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS					***LIABILITIES***
Liabilitas Jangka Pendek					***Current Liabilities***
Utang Usaha					*Accounts Payable*
Pihak Berelasi	621,564,366,311	594,842,859,537	598,086,787,272	577,490,298,686	*Related Parties*
Pihak Ketiga	180,507,255,960	159,824,252,176	160,287,373,907	499,808,747,423	*Third Parties*
Beban Akrual	833,557,381,096	635,132,614,682	820,519,475,107	10,126,453,738	*Accrued Expense*
Liabilitas Sewa	496,690,897	1,532,024,687	--	--	*Lease Liabilities*
Utang Pajak	8,881,223,688	4,820,044,031	10,198,260,739	9,354,336,801	*Taxes Payable*
Pendapatan Diterima di Muka	596,767,042,158	532,052,593,998	57,113,366,350	30,102,676,440	*Unearned Revenues*
Utang Obligasi	486,703,504,046	--	--	--	*Bonds Payables*
Utang Bank Jangka Pendek	299,181,380,248	311,911,929,204	199,002,129,059	90,578,367,169	*Short-Term Bank Loan*
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	513,070,336	15,460,055,245	--	120,785,000	*Other Short Term Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3,028,171,914,740	2,255,576,373,560	1,845,207,392,434	1,217,581,665,257	*Total Current Liabilities*
Liabilitas Jangka Panjang					***Non-Current Liabilities***
Utang Obligasi	8,916,472,491	--	--	--	*Bonds Payables*
Utang Bank Jangka Panjang	516,534,044,533	441,822,544,533	302,482,157,569	5,000,000,000	*Long-term Bank Loan*
Pinjaman dari Pihak Berelasi	--	--	--	107,160,808,000	*Loan from Related Party*
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,455,933,907	1,459,136,273	1,665,739,454	--	*Deferred Tax Liabilities*
Utang Lain-lain	10,574,054	--	--	--	*Other Payable*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	526,917,024,985	443,281,680,806	304,147,897,023	112,160,808,000	*Total Non-Current Liabilities*
JUMLAH LIABILITAS	**3,555,088,939,725**	**2,698,858,054,366**	**2,149,355,289,457**	**1,329,742,473,257**	***TOTAL LIABILITIES***
EKUITAS					***EQUITY***
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 pada 30 Juni 2021,					*Authorized Capital of 8,000,000 shares as of June 30, 2021*
31 Desember 2020, 2019, dan 2018					*as of December 31, 2020, 2019, and 2018*
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	1,135,000,000,000	*Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares*
Saldo Laba					*Retained Earnings*
Ditentukan Penggunaannya	27,938,767,026	27,938,767,026	--	--	*Appropriated*
Belum Ditentukan Penggunaannya	(38,982,033,022)	(73,301,058,130)	198,192,532,739	64,537,932,974	*Unappropriated*
JUMLAH EKUITAS	**1,988,956,734,004**	**1,954,637,708,896**	**2,198,192,532,739**	**1,199,537,932,974**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**5,544,045,673,729**	**4,653,495,763,262**	**4,347,547,822,196**	**2,529,280,406,231**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

LAMPIRAN II | ***ATTACHMENT II***

PT ADHI COMMUTER PROPERTI (INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI (PARENT)
INTERIM STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Six-Months Periods Ended June 30, 2021 and 2020 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2020, 2019 and For the Period Starting March 9, 2018 (The Inception Date) Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

	30 Juni/*June*		31 Desember/*December*			
	2021	2020	2020	2019	2018	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PENDAPATAN USAHA	201,021,030,858	209,364,539,738	977,221,009,504	808,895,668,000	438,677,172,510	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(150,213,215,728)	(197,193,094,877)	(801,582,919,316)	(603,260,718,795)	(326,739,561,261)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**50,807,815,130**	**12,171,444,861**	**175,638,090,188**	**205,634,949,205**	**111,937,611,249**	***GROSS PROFITS***
BEBAN USAHA						***OPERATING EXPENSES***
Beban Umum dan Administrasi	(14,088,119,562)	(16,002,383,056)	(35,381,001,755)	(32,849,347,374)	(11,878,171,084)	*General and Administrative Expenses*
Beban Pajak Final	(3,410,836,636)	(1,247,568,998)	(14,016,367,642)	(8,147,746,681)	(4,654,174,432)	*Final Tax Expenses*
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	6,692,328,176	10,655,642,319	15,431,740,330	(27,027,258,738)	(30,278,252,568)	*Other Income (Expenses) - Net*
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	**40,001,187,108**	**5,577,135,126**	**141,672,461,121**	**137,610,596,412**	**65,127,013,165**	***PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES***
Beban Keuangan	(5,685,364,288)	(4,768,594,170)	(7,159,022,200)	(1,842,665,193)	(104,714,191)	*Financial Charges*
LABA SEBELUM PAJAK	**34,315,822,820**	**808,540,956**	**134,513,438,921**	**135,767,931,219**	**65,022,298,974**	***PROFIT BEFORE TAX***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN						***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak Tangguhan	3,202,287	--	206,603,181	(1,665,739,454)	--	*Deferred Income Tax*
Pajak Kini	--	--	--	(447,592,000)	(484,366,000)	*Current Income Tax*
LABA PERIODE/TAHUN BERJALAN	**34,319,025,108**	**808,540,956**	**134,720,042,102**	**133,654,599,765**	**64,537,932,974**	***PROFIT FOR THE PERIOD/YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	--	--	--	--	--	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	**34,319,025,108**	**808,540,956**	**134,720,042,102**	**133,654,599,765**	**64,537,932,974**	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD/YEAR***

LAMPIRAN III | ***ATTACHMENT III***

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(INDUK)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan
Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan
2020 (Tidak Diaudit), dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan
Untuk Periode yang Dimulai Sejak
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)
Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(PARENT)
INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Six-Months
Periods Ended June 30, 2021 and
2020 (Unaudited), and
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019 and
For the Period Starting
March 9, 2018 (The Inception Date)
Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

		Saldo/*Retained Earnings*			
	Modal Disetor/ *Capital Stock*	**Ditentukan Penggunaanya/ *Appropriated***	**Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated***	**Jumlah Ekuitas/ *Total Equity***	
	Rp	**Rp**	**Rp**	**Rp**	
SALDO 31 DESEMBER 2018	**1,135,000,000,000**	**--**	**64,537,932,974**	**1,199,537,932,974**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2018***
Setoran Modal	865,000,000,000	--	--	865,000,000,000	*Paid Up Capital*
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	133,654,599,765	133,654,599,765	*Comprehensive Income For The Year*
SALDO 31 DESEMBER 2019	**2,000,000,000,000**	**--**	**198,192,532,739**	**2,198,192,532,739**	***BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2019***
SALDO 1 JANUARI 2020					***BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020***
Dampak Penerapan PSAK Baru	--	--	(350,336,098,919)	(350,336,098,919)	*Impact of Implementation New PSAK*
SALDO DISESUAIKAN 1 JANUARI 2020	**2,000,000,000,000**	**--**	**(152,143,566,180)**	**1,847,856,433,820**	***ADJUSTED BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020***
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	134,720,042,102	134,720,042,102	*Comprehensive Income For The Year*
Dana Cadangan	--	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--	*General Reserve*
Dividen	--	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)	*Dividends*
SALDO 31 DESEMBER 2020	**2,000,000,000,000**	**27,938,767,026**	**(73,301,058,130)**	**1,954,637,708,896**	***BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2020***
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	34,319,025,108	34,319,025,108	*Comprehensive Income For The Year*
SALDO 30 JUNI 2021	**2,000,000,000,000**	**27,938,767,026**	**(38,982,033,022)**	**1,988,956,734,004**	***BALANCE AS OF JUNE 30, 2021***

LAMPIRAN IV | ***ATTACHMENT IV***

PT ADHI COMMUTER PROPERTI (INDUK)
LAPORAN ARUS KAS INTERIM
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir 30 Juni 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit), dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI (PARENT)
INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Six-Months Periods Ended June 30, 2021 and 2020 (Unaudited), and For the Years Ended December 31, 2020, 2019 and For the Period Starting March 9, 2018 (The Inception Date) Until December 31, 2018
(Expressed in Rupiah)

	30 Juni 2021/ *June 30, 2021* Rp	30 Juni 2020/ *June 30, 2020* Rp	31 Desember 2020/ *December 31, 2020* Rp	31 Desember 2019/ *December 31, 2019* Rp	31 Desember 2018/ *December 31, 2018* Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaaan Kas Dari Pelanggan	239,938,345,288	179,076,019,925	462,670,132,466	120,522,882,249	153,390,982,404	*Cash Receipt from Customers*
Penerimaan Restitusi Pajak	56,498,586,185	--	--	--	--	*Receied from Tax Refunds*
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(394,356,853,193)	(313,353,541,422)	(623,641,230,016)	(176,350,420,113)	(133,508,526,111)	*Payment to Suppliers and Third Parties*
Pembayaran Kepada Karyawan	(11,164,554,215)	(13,113,709,826)	(28,380,351,189)	(26,669,950,015)	(8,482,708,856)	*Payment to Employees*
Penerimaan Bunga	810,640,144	1,111,315,460	1,564,832,265	2,127,256,208	655,318,262	*Interest Receipts*
Pembayaran Beban Pinjaman	(26,632,373,548)	(14,836,893,263)	(38,789,431,031)	(1,842,918,898)	--	*Payment for Finance Charges*
Pembayaran Pajak Penghasilan	(4,681,525,215)	(5,275,532,839)	(6,203,262,716)	(5,420,659,175)	(4,654,174,432)	*Payment for Income Taxes*
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk)						***Net Cash Flows Provided by (Used in)***
Aktivitas Operasi	**(139,587,734,554)**	**(166,392,341,965)**	**(232,779,310,221)**	**(87,633,809,744)**	**7,400,891,267**	***Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan Aset Tetap	--	--	(1,109,743,585)	(3,488,442,568)	(28,730,035,361)	*Acquisition of Fixed Assets*
Investasi pada Operasi Bersama	--	(18,836,643,370)	(18,836,643,370)	(18,912,477,330)	--	*Investment in Joint Operation*
Pelepasan Saham Entitas Anak	--	--	--	--	--	*Disposal of Shares of Subsidiary*
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	--	--	--	(86,517,357,394)	--	*Acquisition of New Subsidiary, Net of Cash Acquired*
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(179,717,811,539)	(93,073,109,304)	(130,800,213,588)	(678,344,174,627)	(88,963,551,422)	*Acquisition of Undeveloped Land*
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(179,717,811,539)**	**(111,909,752,674)**	**(150,746,600,543)**	**(787,262,451,919)**	**(117,693,586,783)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan Utang Bank	79,518,000,000	117,633,640,163	166,997,886,964	297,719,157,569	5,000,000,000	*Received from Bank Loans*
Pembayaran Utang Bank	(4,806,500,000)	(18,624,000,000)	(27,470,500,000)	(237,000,000)	--	*Payment for Bank Loans*
Penerimaan Obligasi	500,000,000,000	--	--	--	--	*Received from Bond*
Penyertaan Modal	--	--	--	142,397,119,483	104,214,190,289	*Paid Up Capital*
Pembayaran Dividen	(15,031,180,276)	--	(12,907,586,595)	--	--	*Payment Dividen*
Pembayaran Liabilitas Sewa	--	--	(2,445,059,859)	--	--	*Payment for Lease Liabilities*
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi	--	--	--	615,442,072,517	107,160,808,000	*Received from Related Parties Loan*
Arus Kas Neto Diperoleh dari						***Net Cash Provided***
Aktivitas Pendanaan	**559,680,319,724**	**99,009,640,163**	**124,174,740,510**	**1,055,321,349,569**	**216,374,998,289**	***Financing Activities***
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	9,077,214,889	10,308,733,112	5,432,663,090	2,650,574,717	8,009,290,468	*Cash and Cash Equivalent of Joint Operation*
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	249,451,988,520	(168,983,721,364)	(253,918,507,164)	183,075,662,623	114,091,593,241	*Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent*
Kas dan Setara Kas Awal Periode/Tahun	43,248,748,700	297,167,255,864	297,167,255,864	114,091,593,241	--	*Cash and Cash Equivalent At Beginning of Period/Year*
Kas dan Setara Kas Akhir Periode/Tahun	**292,700,737,220**	**128,183,534,500**	**43,248,748,700**	**297,167,255,864**	**114,091,593,241**	***Cash and Cash Equivalent At End of The Period/Year***