

INDIKASI JADWAL	
Perkiraan Masa Penawaran Awal	27 Januari - 7 Februari 2022
Tanggal Efektif	14 Februari 2022
Masa Penawaran Umum	15 - 21 Februari 2022
Tanggal Penutupan	21 Februari 2022
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	22 Februari 2022
Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	23 Februari 2022

PENAWARAN UMUM	
Jumlah Saham Yang Ditawarkan	8.011.204.500 (delapan miliar sebelas juta dua ratus empat ribu lima ratus)
Nilai Nominal	Rp100,- (seratus Rupiah)
Harga Penawaran	Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah)
Jumlah Penawaran Umum	Rp1.011.456.585.000,- (satu triliun enam puluh satu miliar enam ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) sampai dengan Rp1.602.240.900.000,- (satu triliun enam ratus dua miliar dua ratus empat puluh dua sembilan ratus ribu Rupiah)
Tanggal Penawaran Umum	15 - 21 Februari 2022
Tanggal Pencatatan di BEI	23 Februari 2022

Saham-saham yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portfel Perseoran dan akan memberikan kepada pemegangnya yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lain yang Perseoran yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengulangkai suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUP.T. Dengan terjalannya seluruh Saham yang Ditawarkan Perseoran dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseoran sebelum dan setelah Penawaran Umum ini secara profoma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham	Jumlah Saham	%	Nilai Nominal Rp 100 per Saham	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	100,00	80.000.000.000	8.000.000.000.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	99,995	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71,40
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,005	100.000	10.000.000	0,20
Masyarakat	8.011.204.500	801.204.500.000	28,80	8.011.204.500	801.204.500.000	28,80
MESOP	-	-	-	503.224.000	50.322.400.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100,00	28.011.204.500	2.801.126.450.000	100,00
Saham dalam Portfel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	-	51.988.785.500	5.198.879.550.000	-

Program Pemberian MESOP
Berdasarkan Akta Pemyataan 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 Perseoran 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 Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH 01.03.0439123, tanggal 20 Agustus Agustus 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseoran No. AHU-0141777.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 20 Agustus 2021 ("Akta No. 92/2021") tanggal 19 Agustus 2021, Perseoran 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 yang berasal dari portfel seluruhnya akan dicatatkan pada BEI. Saham-Saham yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Adhi Commuter Properti Tok No. S-0731/BEI/PP3/2021 tanggal 6 Oktober 2021 yang telah diterima Perseoran 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 28,8% (dua puluh delapan koma enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini maka Perseoran 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.

Keterangan	Setelah Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham	Jumlah Saham	%	Nilai Nominal Rp 100 per Saham	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000	100,00	80.000.000.000	8.000.000.000.000	100,00
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	70,90
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0,00	100.000	10.000.000	0,00
Masyarakat	8.011.204.500	801.204.500.000	28,80	8.011.204.500	801.204.500.000	28,84
MESOP	-	-	-	503.224.000	50.322.400.000	1,96
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	28.011.204.500	2.801.126.450.000	100,00	28.011.204.500	2.801.126.450.000	100,00
Saham dalam Portfel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	-	51.428.571.500	5.142.857.150.000	-

Pencatatan Saham Perseoran 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 Tok No. S-0731/BEI/PP3/2021 tanggal 6 Oktober 2021 yang telah diterima Perseoran 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 28,8% (dua puluh delapan koma enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini maka Perseoran 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 Perseoran 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.

Selain itu, saham Perseoran hasil pelaksanaan atas hak opsi Program MESOP sebanyak-banyaknya sebanyak-banyaknya 560.224.000 (lima ratus enam puluh juta dua ratus dua puluh empat ribu) saham yang berasal dari portfel seluruhnya akan dicatatkan pada BEI. Saham-Saham yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) saham perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan akan dimensikan yang telah diterbitkan dalam Surat Keputusan Perseoran dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

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

- 45% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Pengembangan Proyek Ekspansi dan Proyek Recuring.
- 35% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk Akuisisi/Pengembangan Lahan Baru.
- 20% dari hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi Seri A.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana hasil penawaran umum perdana Perseoran dapat dilihat pada Bab II buku Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING
Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseoran 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 Akuntansi Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ditandatangani oleh Benny Andria, dengan pendapat wajar tanpa modifikasi, dan tanggal 31 Desember 2018 oleh Ruskli dengan pendapat wajar tanpa modifikasi.

Informasi berikut harus dibaca berkaitan dengan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseoran 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 Perseoran.

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

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021		30 Juni 2021		31 Desember 2019		2018	
	Tidak Diaudit	2021	2021	2019	2019	2018	2018	2018
ASET								
ASET LANCAR								
Kas dan Setor Kas	145.178.869.927	253.351.959.449	44.698.675.735	297.240.127.450	114.091.553.241	-	-	-
Pinjam Kefit	35.859.469.649	23.899.792.715	17.771.817.432	512.959.292.340	453.262.557.516	-	-	-
Pinjam Bersifat	42.983.142.248	40.121.025.513	359.262.486	1.948.146.226	659.778.529	-	-	-
Pinjam Kefit	14.225.784.842	40.533.465.811	41.967.072.442	131.717.818.951	31.071.142.578	-	-	-
Pendapatan Ditang & Muka	-	-	-	-	-	-	-	-
Pinjam Kefit	167.344.637.607	168.028.552.479	210.945.298.612	146.379.567.258	153.331.257.140	-	-	-
Pinjam Kefit	1.887.552.214.940	1.892.687.278.071	1.812.761.000.000	1.771.817.827.432	1.722.852.352.340	-	-	-
Perseoran	3.018.548.131	2.961.623.789.715	2.779.218.533.682	1.775.868.800.261	1.243.216.500.261	-	-	-
Pinjam Kefit	20.519.275.239	23.843.678.028	28.528.500.617	25.218.538.290	11.963.419.529	-	-	-
Biaya Dayer di Muka	12.083.708.791	10.820.032.286	11.218.104.415	14.181.041.412	3.584.590.320	-	-	-
Pinjam Dayer di Muka	94.208.177.007	89.949.789.874	73.887.329.700	89.389.762.959	1.224.646.573	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	3.241.533.784.458	3.638.689.275.919	3.198.674.282.991	2.982.367.915.417	1.932.996.622.453	-	-	-
LIABILITAS DAN EKUITAS								
LIABILITAS JANGKA PANJANG								
Pinjam Kefit	11.740.407.963	11.959.019.016	8.539.795.645	4.801.855.335	2.634.488.432	-	-	-
Pinjam Kefit	11.802.627.420	519.544.440	4.967.417.624	-	-	-	-	-
Pinjam Kefit	1.887.552.214.940	1.892.687.278.071	1.812.761.000.000	1.771.817.827.432	1.722.852.352.340	-	-	-
Pinjam Kefit	3.018.548.131	2.961.623.789.715	2.779.218.533.682	1.775.868.800.261	1.243.216.500.261	-	-	-
Pinjam Kefit	20.519.275.239	23.843.678.028	28.528.500.617	25.218.538.290	11.963.419.529	-	-	-
Biaya Dayer di Muka	12.083.708.791	10.820.032.286	11.218.104.415	14.181.041.412	3.584.590.320	-	-	-
Pinjam Dayer di Muka	94.208.177.007	89.949.789.874	73.887.329.700	89.389.762.959	1.224.646.573	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	3.241.533.784.458	3.638.689.275.919	3.198.674.282.991	2.982.367.915.417	1.932.996.622.453	-	-	-

Keterangan	31 Agustus 2021		30 Juni 2021		31 Desember 2019		2018	
	Tidak Diaudit	2021	2021	2019	2019	2018	2018	2018
ASET LANCAR								
Kas dan Setor Kas	145.178.869.927	253.351.959.449	44.698.675.735	297.240.127.450	114.091.553.241	-	-	-
Pinjam Kefit	35.859.469.649	23.899.792.715	17.771.817.432	512.959.292.340	453.262.557.516	-	-	-
Pinjam Bersifat	42.983.142.248	40.121.025.513	359.262.486	1.948.146.226	659.778.529	-	-	-
Pinjam Kefit	14.225.784.842	40.533.465.811	41.967.072.442	131.717.818.951	31.071.142.578	-	-	-
Pendapatan Ditang & Muka	-	-	-	-	-	-	-	-
Pinjam Kefit	167.344.637.607	168.028.552.479	210.945.298.612	146.379.567.258	153.331.257.140	-	-	-
Pinjam Kefit	1.887.552.214.940	1.892.687.278.071	1.812.761.000.000	1.771.817.827.432	1.722.852.352.340	-	-	-
Perseoran	3.018.548.131	2.961.623.789.715	2.779.218.533.682	1.775.868.800.261	1.243.216.500.261	-	-	-
Pinjam Kefit	20.519.275.239	23.843.678.028	28.528.500.617	25.218.538.290	11.963.419.529	-	-	-
Biaya Dayer di Muka	12.083.708.791	10.820.032.286	11.218.104.415	14.181.041.412	3.584.590.320	-	-	-
Pinjam Dayer di Muka	94.208.177.007	89.949.789.874	73.887.329.700	89.389.762.959	1.224.646.573	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	3.241.533.784.458	3.638.689.275.919	3.198.674.282.991	2.982.367.915.417	1.932.996.622.453	-	-	-
LIABILITAS DAN EKUITAS								
LIABILITAS JANGKA PANJANG								
Pinjam Kefit	11.740.407.963	11.959.019.016	8.539.795.645	4.801.855.335	2.634.488.432	-	-	-
Pinjam Kefit	11.802.627.420	519.544.440	4.967.417.624	-	-	-	-	-
Pinjam Kefit	1.887.552.214.940	1.892.687.278.071	1.812.761.000.000	1.771.817.827.432	1.722.852.352.340	-	-	-
Pinjam Kefit	3.018.548.131	2.961.623.789.715	2.779.218.533.682	1.775.868.800.261	1.243.216.500.261	-	-	-
Pinjam Kefit	20.519.275.239	23.843.678.028	28.528.500.617	25.218.538.290	11.963.419.529	-	-	-
Biaya Dayer di Muka	12.083.708.791	10.820.032.286	11.218.104.415	14.181.041.412	3.584.590.320	-	-	-
Pinjam Dayer di Muka	94.208.177.007	89.949.789.874	73.887.329.700	89.389.762.959	1.224.646.573	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	3.241.533.784.458	3.638.689.275.919	3.198.674.282.991	2.982.367.915.417	1.932.996.622.453	-	-	-

Keterangan	31 Agustus 2021		30 Juni 2021		31 Desember 2019		2018	
	Tidak Diaudit	2021	2021	2019	2019	2018	2018	2018
LIABILITAS DAN EKUITAS								
LIABILITAS JANGKA PANJANG								
Pinjam Kefit	11.740.407.963	11.959.019.016	8.539.795.645	4.801.855.335	2.634.488.432	-	-	-
Pinjam Kefit	11.802.627.420	519.544.440	4.967.417.624	-	-	-	-	-
Pinjam Kefit	1.887.552.214.940	1.892.687.278.071	1.812.761.000.000	1.771.817.827.432	1.722.852.352.340	-	-	-
Pinjam Kefit	3.018.548.131	2.961.623.789.715	2.779.218.533.682	1.775.868.800.261	1.243.216.500.261	-	-	-
Pinjam Kefit	20.519.275.239	23.843.67						

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 Rp10.946.676.375 atau sebesar 47,31%, persediaan sebesar Rp532.633.129 atau sebesar 42,8%, dan muka sebesar Rp3.955.118.351 atau sebesar 116,22%, dan pajak dibayar di muka sebesar Rp7.055.116.036 atau sebesar 624,20%.

Total aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp77.658.010.848 atau sebesar 128,27% dari sebesar Rp66.289.733.747 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 Rp7.060.202.377 atau sebesar 127,91%, dan peningkatan aset tetap sebesar Rp3.489.442.568.

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

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

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

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp697.062.588.714 atau sebesar 32,04% dari sebesar Rp2.706.372.007.477 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp2.706.372.007.477 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 Rp196.483.518.738 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 Rp196.483.518.738 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 Rp69.916.472.491 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 Rp906.484.781 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 Rp476.661.020.889 atau sebesar 830,29% dan liabilitas jangka pendek lainnya sebesar Rp150.231.433.245 atau sebesar 1029,99%, utang pihak berelasi sebesar Rp328.218.299.150 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 Rp329.625.005.497 atau sebesar 28,45% dari sebesar Rp1.362.317.625.933 pada tanggal 31 Desember 2019 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 Rp476.661.020.889 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 Rp195.081.479.26 atau sebesar 8,67% dari sebesar Rp269.081.479.264 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp1.422.376.287 pada tanggal 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan sebesar Rp234.340.386.964 atau sebesar 8,47% dan utang lain-lain sebesar Rp47.695.481 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 Rp21.723.049.468 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 Rp59.669.860.968 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 Rp1.862.317.625.933 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 mengalami peningkatan sebesar Rp1.422.376.287 atau sebesar 157,89% 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%.

C. EKUITAS
 Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp7.217.684.785 atau sebesar 0,44% dari sebesar Rp2.003.758.794.053 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi sebesar Rp2.010.985.046.996 pada tanggal 31 Agustus 2021. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan atas saldo laba sebesar Rp. 8.716.902.794.

Total Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 mengalami peningkatan sebesar Rp333.932.553.306 atau sebesar 1,72% dari sebesar Rp1.969.834.818.870 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp1.162.908.000.000 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 Rp2(45.014.917.426) atau sebesar 11,80% dari sebesar Rp2.214.849.737.296 pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp1.969.834.818.870 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 Rp1.015.311.604.322 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 2019. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan tambahan modal disetor sebesar 76,21% dan kenaikan pada saldo laba sebesar 232,90%.

FAKTOR RISIKO

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KEKUALANGAN USAHA PERSEORAN

Risiko Fluktuasi Pasar

Pasar real estate di Indonesia secara signifikan dipengaruhi oleh perubahan tingkat suku bunga, inflasi, kondisi makro ekonomi yang terjadi. Kenaikan dan penurunan BI 7-day Reverse Repo Rate akan berdampak kepada penjualan properti khususnya untuk segment *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 *end user* maupun investor, melakukan pengembangan konstruksi setelah ada penjualan sudah memadai serta melakukan penjualan yang interaktif sehingga konsumen tertarik dengan produk yang dijual oleh perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

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

C. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEORAN

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

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

KEAJIDAN PENTING YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

1. Rencana Penawaran Umum Perdana

1. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana.
2. Mengubah nilai nominal saham Perusahaan menjadi sebesar 100 per saham.
3. Menyetujui penjualan saham kepada publik sebanyak-banyaknya 30% atau sejumlah 8.571.428.571.

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

	Nilai Buku		
Persediaan Tanah	448.855.766.882		
Aset Real Estate	8.571.700.000		
Jumlah	457.427.466.882		

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

2. Penguasaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

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

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEORAN

Perseroan sebagaimana perseoran terbatas yang didirikan dengan nama PT Adhi Commuter Properti merupakan termasuk dalam Akta Pendirian Perseroan No. 103, tanggal 9 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Cahyaning Handari Adi Warito, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0108/17.01.01.TAHUN.2018, tanggal 6 April 2018, ("Akta Pendirian Perseroan").

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	4.000	4.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	990	990.000.000	99,00
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	10.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	1.000	1.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	3.000	3.000.000.000	

Anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan tersebut sebagaimana diuraikan berdasarkan Akta No. 32/2021 (sebagaimana diuraikan di atas) yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1. Lampiran Keputusan Ketua Bappenas dan LR No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik dan Peraturan Peraturan OJK No. 15/POJK/04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka No. 15/2020.

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. KEAJIDAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEORAN DAN ENTITAS ANAK

Perseroan dimulai dari pembentukan Departemen Transit Oriented Development PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 27 April 2016. Yang dilandaskan oleh pemenuhan kebutuhan kawasan hunian di area sekitar jalur Light Rail Transit (LRT) 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 TOD (Royal Sentral Park). Selanjutnya pada tanggal 20 Januari 2017 Departemen TOD bergabung dengan Departemen Hotel AdHI menjadi Departemen TOD dan Hotel.

Dilahir 2018 tepatnya pada tanggal 2 Juli 2018, ADHI kemudian melakukan spin off terhadap Departemen TOD dan Hotel menjadi anak perusahaan ADHI yaitu Perseroan dengan komposisi saham ADHI 99,9995% dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera 0,0005%. Sebagai perseroan terdorong untuk senantiasa memaksimalkan kinerjanya untuk kepentingan pemangku kepentingan. AdHI Commuter Properti sebagai perusahaan properti yang menyediakan kawasan terintegrasi langsung dengan stasiun LRT dan transportasi massal lainnya dengan brand modal LRT City, Member of LRT City dan Adhi City. Perseroan akan turut serta ikut dalam kegiatan 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 mengambil 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 perolehan sistem Enterprise Resource Planning (ERP), dimana sistem ini sedang pada tahap pengembangan di Perseroan dimana survey proses bisnis kedepannya akan dijalankan secara digital dari proses pra-prajual sampai dengan tahap operasional.

3. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Akta Pendirian jo. Akta Pernyataan Keputusan Siklur Pemegang Saham Perseroan No. 6, tanggal 11 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Chihmiyati Rulfada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0011653, tanggal 9 Januari 2019 ("Akta No. 6/2018"), (ii) 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 diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AH.01.03-0396651, tanggal 9 Oktober 2020 ("Akta No. 10/Oktober 2020"), (iii) 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 diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0431090, tanggal 26 Juli 2021 ("Akta No. 06/2021"), dan (iv) Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 197, tanggal 25 November 2021, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0477676, tanggal 25 November 2021 ("Akta No. 197/2021"), susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris
 Komisaris Utama : Pundung Setiya Brata
 Komisaris : A. A. G. Agung Dharmawan
 Komisaris : Tjatur Wasiko Putro
 Komisaris Independen : Amrodi Hamid
 Komisaris Independen : Muhammad Isnaini

Berdasarkan Akta No.6/2018 jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 19, tanggal 6 Desember, 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) tentang Modal, Pasal 10 ayat (11) dan (19) tentang Direksi, Pasal 13 ayat (14) tentang Dewan Komisaris, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0104718.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 13 Desember 2019 dan telah diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0372862, tanggal 13 Desember 2019 jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 10, tanggal 5 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan dengan perubahan Pasal 1 ayat (1) tentang Nama dan Tempat Kedudukan (perubahan alamat Perseroan ke South Building PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Jalan Raya Pasar Minggu KM 18, Kota Administrasi Jakarta Selatan) dan Pasal 11 ayat (7) tentang Tugas, Wewenang dan Kewajiban Direksi, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0039352.AH.01.02.TAHUN 2020, tanggal 9 Juni 2020 dan telah diberlakukan kepada Menkumham berdasarkan (j) Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0240548, tanggal 9 Juni 2020 dan (ii) Surat Penetapan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0240556, tanggal 9 Juni 2020 jo. Akta No. 06/2021, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi
 Direktur Utama : Rizkan Firman
 Direktur Pengembangan Bisnis : Rofi Zoparta
 Direktur Pemasaran : Indra Syahrizza
 Direktur Keuangan Properti : Hafid Setyo Nugroho
 Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital : Mocharud Yusuf

4. KEGIATAN USAHA PERSEORAN

Pada awal pendirian sampai saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama yang dijalankan Perseroan meliputi dalam bidang Perhotelan dan Real Estate. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup bidang usaha yang sedang dijalani oleh Perseroan meliputi:

1. **Pembangunan**,
 - Bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan pembangunan, konstruksi beserta finishingnya, termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, dan pemetaan lahan.
 - Pemborongan pada umumnya (*general contractor*) yaitu pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri (*industrial estate*), gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (*mall* dan *plaza*), rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah, dan lain-lain.
 - Pengembangan wilayah perkotaan, 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 estate* dan properti, yaitu penjualan dan pembelian, bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung perokaan, unit ruanngan apartemen, ruanngan kondominium, ruanngan kantor dan ruanngan pertokoan.
3. **Jasa**,
 - Jasa agen properti dan *real estate*, memberikan jasa informasi dan penjualan bidang properti dan *real estate* serta kegiatan usaha terkait.
 - Jasa pengelolaan, penyewaan dan pengoperasian *real estate*, gedung dan tempat tinggal, mall, dan tempat perbelanjaan serta tanah milik sendiri atau yang disewa, termasuk penguasaan kawasan pariwisata/taman hiburan/rekreasi dan pengelolaan parkir dan keamanan (*satpam*), *building management* dan *estate management*.
 - Jasa pengelolaan hotel berupa pengoperasian hotel, apartemen hotel, kondominium hotel dan akomodasi sejenisnya.
 - Jasa pengelolaan area komersil termasuk kawasan perbelanjaan (*mall* dan *plaza*), restoran dan kafe.
4. **Hotel**,
 - Hotel bintang, mencakup usaha penyediaan akomodasi yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membiayainya.
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/perengkapan untuk proses pembuatan dan penyajian maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/rumah makan dari instansi yang membiayainya.

Perseroan saat ini menjalankan kegiatan usaha dalam bidang Perhotelan dan Real Estate, yang mana telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan perizinan material yang dimiliki oleh Perseroan, yaitu (a) Real Estate yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68110); dan (b) Hotel Bintang Emiten (KBLI No. 55112).

a. Strategi Usaha

- Perseroan merupakan hal yang wajar dalam sebuah perjalanan bisnis. Adhi Commuter Properti sendiri mencoba memanfaatkan kompetensi dengan berbagai strategi utama yaitu :
1. Lokasi strategis
 2. Diversifikasi produk
 3. Brand Architecture
 4. Kerjasama strategis dengan stakeholders dalam ekspansi bisnis
 5. Memperluas hubungan dengan perbankan
 6. Digitalisasi perusahaan secara komprehensif
 7. Penetapan harga
 8. Pemasaran
 9. Keunggulan Kompetitif

Perseroan merupakan bagian dari group AdHI yang telah memiliki track record yang baik di juga sudah satu perusahaan BUMI yang dipercaya oleh masyarakat Indonesia, pada tahun 2018 Perseroan dibantu sebagai salah satu Entitas Anak untuk mengembangkan bisnis properti. 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*
2. Pendapatan berulang (*recurring income*) yang kuat
3. Rekam Jejak Keberhasilan Proyek
4. Pendanaan Substansial untuk Membiayai Proyek di Masa Mendatang
5. Dukungan dari manajemen dan Group Adhi
6. Keadaan Finansial yang Kuat
7. Kondisi makroekonomi yang menguntungkan dan dukungan pemerintah untuk sektor properti

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

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

Konsultan Hukum : Amard Yapsuto Muhammadiyah & Partners
 Notaris : Rosida Rajagukguk Siregar SH., M.Kn.
 Biro Administrasi Efek : PT Dafindo Enty.com

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

TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Penawaran Umum menggunakan sistem penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas. Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik dan Peraturan OJK No. 4/Peraturan Menteri Keuangan tentang tata cara 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:

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

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

6. melalu Perusahaan Efek yang merupakan Partispisan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib divalidasi oleh Partispisan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partispisan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partispisan Sistem.

Untuk pemodal yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Bahana Sekuritas ("Bahana Sekuritas"), dan PT CIMB Niaga Sekuritas ("CIMB Sekuritas"), PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia ("Mirae Sekuritas"), PT Maybank Sekuritas Indonesia ("Maybank Sekuritas"), IPT Suco Sekuritas ("Suco Sekuritas"), selain dapat menyampaikan permintaan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: bs_ibcm@bahana.co.id atau Bahana Sekuritas, ipac@nimc.com atau cbniba@nimc.co.id untuk CIMB Sekuritas, ipo@miraeasset.com untuk Mirae

Sekuritas, IBA.Indonesia@maybank.com untuk Maybank Sekuritas, dan ib@sucosekuritas.com untuk Suco 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 mengesakan status yang dipesan (10/tembar);
- 3) Menyeratkan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjaminan Pelaksanaan Emisi Efek berstatus bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikrimkan oleh pengirim calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email/pemesanan oleh pihak lain.

6. Melalu Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partispisan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

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

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