PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS 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. PROSPEKTUS RINGKAS 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. INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS.

INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS.

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

PT TOWER BERSAMA INFRASTRUCTURE Tbk. (“PERSEROAN”) DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.

TOWER BERSAMA GROUP

PT TOWER BERSAMA INFRASTRUCTURE Tbk.

KEGIATAN USAHA UTAMA

Penyedia Jasa Infrastruktur Telekomunikasi Terintegrasi melalui Perusahaan Anak

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

KANTOR PUSAT

The Convergence Indonesia, lantai 11
Kawasan Rasuna Epicentrum
Jl. H.R. Rasuna Said
Jakarta Selatan 12940 - Indonesia
Telepon : (62 21) 2924 8900; Faksimili : (62 21) 2157 2015
Email: corporate.secretary@tower-bersama.com
www.tower-bersama.com

TITIK PELAYANAN REGIONAL

17 titik pelayanan regional yang terletak di Medan, Pekanbaru, Palembang, Padang, Lampung, Jakarta, Banten, Bandung, Semarang, Surabaya, Denpasar, Balikpapan, Banjarmasin, Pontianak, Manado, Makassar dan Papua

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN IV TOWER BERSAMA INFRASTRUCTURE
DENGAN TARGET DANA YANG DIHIMPUN SEBESAR RP7.000.000.000.000 (TUJUH TRILIUN RUPIAH) (“OBLIGASI BERKELANJUTAN IV”)

Dalam rangka Penawaran umum Berkelanjutan IV tersebut, Perseroan akan menerbitkan dan menawarkan:

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV TOWER BERSAMA INFRASTRUCTURE TAHAP I TAHUN 2020
DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR RP700.000.000.000 (TUJUH RATUS MILIAR RUPIAH) (“OBLIGASI”)

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

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A sebesar Rp[●] ([●]Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●]% ([●] persen) per tahun dengan jangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi.

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●]% ([●] persen) per tahun dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, dimana Bunga Obligasi pertama akan dibayarkan pada tanggal 8 Desember 2020, sedangkan Bunga Obligasi terakhir sekaligus dengan pelunasan Obligasi akan dibayarkan pada tanggal 18 September 2021 untuk Obligasi Seri A dan tanggal 8 September 2023 untuk Obligasi Seri B.

OBLIGASI BERKELANJUTAN IV TAHAP II DAN/ATAU TAHAP SELANJUTNYA (JIKA ADA) AKAN DITETAPKAN KEMUDIAN.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS, TETAPI DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEROAN BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DIKEMUDIAN HARI MENJADI JAMINAN BAGI PEMEGANG OBLIGASI INI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI ADALAH PARI PASSU TANPA HAK PREFEREN DENGAN HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN LAINNYA BAIK YANG ADA SEKARANG MAUPUN DIKEMUDIAN HARI, KECUALI HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN YANG DIJAMIN SECARA KHUSUS DENGAN KEKAYAAN PERSEROAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI OBLIGASI DAPAT DILIHAT DALAM PROSPEKTUS.

1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN, PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI (*BUYBACK*) UNTUK SEBAGIAN ATAU SELURUH OBLIGASI SEBELUM TANGGAL PELUNASAN POKOK OBLIGASI. PERSEROAN MEMPUNYAI HAK UNTUK MEMBERLAKUKAN *BUYBACK* TERSEBUT SEBAGAI PELUNASAN OBLIGASI ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI DAPAT DILIHAT DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN PADA PENDAPATAN SEWA JANGKA PANJANG DARI PELANGGAN PERSEROAN SEHINGGA TERPENGARUH OLEH KELAYAKAN KREDIT DAN KEKUATAN FINANSIAL PARA PELANGGAN PERSEROAN. KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT DALAM PROSPEKTUS.

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

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

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI BERKELANJUTAN IV INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT FITCH RATINGS INDONESIA (“FITCH”) DENGAN PERINGKAT:

AA- (idn) (*Double A Minus*)

KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT DALAM PROSPEKTUS.

OBLIGASI INI AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA (“BEI”).

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI

PT CIMB Niaga Sekuritas	PT DBS Vickers Sekuritas Indonesia	PT Indo Premier Sekuritas

PENJAMIN EMISI OBLIGASI

[*Akan ditentukan kemudian*]

WALI AMANAT

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 18 Agustus 2020.

JADWAL EMISI SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	: 18 - 26 Agustus 2020
Perkiraan Tanggal Efektif	: 31 Agustus 2020
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 2 - 3 September 2020
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 4 September 2020
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 8 September 2020
Perkiraan Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik (“Tanggal Emisi”)	: 8 September 2020
Perkiraan Pencatatan Efek pada PT Bursa Efek Indonesia	: 9 September 2020

PENAWARAN UMUM

Berikut merupakan ringkasan struktur Obligasi yang ditawarkan:

Nama Obligasi

Obligasi Berkelanjutan IV Tower Bersama Infrastructure Tahap I Tahun 2020.

Mata Uang Obligasi

Mata uang Obligasi ini adalah Rupiah.

Jenis Obligasi

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diserahkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh Pemegang Rekening dan diadministrasikan oleh KSEI berdasarkan Perjanjian Pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani Pemegang Obligasi dengan Pemegang Rekening.

Harga Penawaran

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

Jumlah Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, dan Jatuh Tempo Obligasi

Seluruh nilai Pokok Obligasi yang akan dikeluarkan berjumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp700.000.000.000 (tujuh ratus miliar Rupiah), yang terbagi dalam 2 (dua) seri, dengan ketentuan:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●]% ([●] persen) per tahun, yang berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi; dan

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [●]% ([●] persen) per tahun, yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.

Jumlah Pokok Obligasi tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pelunasan Pokok Obligasi dari masing-masing seri Obligasi dan/atau pembelian kembali (*buyback*) sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi sesuai ketentuan Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan.Jumlah yang wajib dibayarkan oleh Perseroan pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi adalah dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.

Sifat dan besarnya tingkat Bunga Obligasi adalah tingkat bunga tetap. Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, terhitung sejak Tanggal Emisi sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Dalam hal Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi jatuh pada hari bukan Hari Bursa, maka Bunga Obligasi dibayar pada Hari Bursa sesudahnya tanpa dikenakan Denda.

Tanggal-tanggal pembayaran masing-masing Seri Obligasi dan Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi untuk masing-masing Seri Obligasi adalah sebagai berikut:

Bunga ke-	Seri A	Seri B
1	8 Desember 2020	8 Desember 2020
2	8 Maret 2021	8 Maret 2021
3	8 Juni 2021	8 Juni 2021
4	18 September 2021	8 September 2021
5		8 Desember 2021
6		8 Maret 2022
7		8 Juni 2022
8		8 September 2022
9		8 Desember 2022
10		8 Maret 2023
11		8 Juni 2023
12		8 September 2023

Perhitungan Bunga Obligasi

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

Pembelian Kembali Obligasi

Perseroan dapat melakukan pembelian kembali untuk sebagian atau seluruh Obligasi sebelum Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan pembelian kembali Obligasi ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar dengan ketentuan hal tersebut baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan. Perseroan wajib mengumumkan rencana pembelian kembali Obligasi paling lambat 2 (dua) Hari Kalender sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali tersebut dimulai, paling sedikit melalui: situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris, dan situs web Bursa efek atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.

Tata Cara Pembayaran Bunga Obligasi dan Pokok Obligasi

Pembayaran Bunga Obligasi dan Pokok Obligasi akan dilakukan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi dan Tanggal Pelunasan Obligasi berdasarkan Akta Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi.

Satuan Pemindahbukuan Obligasi

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

Satuan Perdagangan

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

Jaminan

Obligasi ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi jaminan bagi Pemegang Obligasi ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak Pemegang Obligasi adalah pari passu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Pembatasan dan Kewajiban Perseroan

Sebelum dilunasinya semua Jumlah Terutang atau pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perseroan sehubungan dengan penerbitan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikatkan diri terhadap pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban, antara lain untuk membatasi perolehan pinjaman baru maka pada tanggal perolehan pinjaman baru tersebut, perbandingan antara Total Pinjaman Konsolidasian Proforma dengan EBITDA Proforma dari kuartal terakhir dikalikan 4 (empat), tidak akan melebihi 6,25x, yang akan dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat kepatuhan (*compliance certificate*) oleh Perseroan kepada Wali Amanat : (i) setiap Perseroan dan/atau Perusahaan Anak akan memperoleh pinjaman baru dari pihak ketiga, atau (ii) dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah berakhirnya tahun buku dalam hal Perseroan dan/atau Perusahaan Anak tidak memperoleh pinjaman baru dari pihak ketiga pada tahun buku yang bersangkutan. Sepanjang ketentuan ini terpenuhi, maka Perseroan dapat memperoleh pinjaman dari pihak ketiga tanpa diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari Wali Amanat.

Hak-hak Pemegang Obligasi

i. Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan yang dibayarkan melalui KSEI selaku Agen Pembayaran pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Jumlah yang wajib dibayarkan oleh Perseroan pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi adalah dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi.
ii. Pemegang Obligasi yang berhak atas Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan Peraturan KSEI. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, pembeli Obligasi yang menerima pengalihan Obligasi tersebut tidak berhak atas Bunga Obligasi pada periode Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.
iii. Apabila Perseroan lalai menyerahkan dana secukupnya untuk pembayaran Bunga Obligasi dan pelunasan Pokok Obligasi setelah lewat Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi atau Tanggal Pelunasan Obligasi, maka Perseroan harus membayar Denda. Denda tersebut dihitung secara harian berdasarkan jumlah hari yang terlewat yaitu 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Denda yang dibayar oleh Perseroan yang merupakan hak Pemegang Obligasi oleh Agen Pembayaran akan diberikan kepada Pemegang Obligasi secara proporsional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya.
iv. Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh perseratus) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya, mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Obligasi (“RUPO”) dengan melampirkan asli Konfirmasi Tertulis untuk Rupo (“KTUR”). Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat. Permintaan tersebut wajib disampaikan secara tertulis kepada Wali Amanat dan paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal diterimanya surat permintaan tersebut Wali Amanat wajib melakukan panggilan untuk RUPO.
v. Setiap Obligasi sebesar Rp1 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPO, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPO mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya.

Penjelasan lebih lengkap mengenai Obligasi dapat dilihat dalam Prospektus.

Hasil Pemeringkatan

Sesuai dengan 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. 36/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk (“POJK No. 36/2014”) dan Peraturan No.IX.C.11, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-712/BL/2012 tanggal 26 Desember 2012 tentang Pemeringkatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk, dalam rangka penerbitan Obligasi ini, Perseroan telah memperoleh peringkat nasional dari Fitch sesuai dengan suratnya No. 128/DIR/RAT/V/2020 tanggal 29 Mei 2020, dengan peringkat :

AA-$_{(idn)}$
(*Double A Minus*)

Penjelasan lebih lengkap mengenai pemeringkatan dapat dilihat dalam Prospektus.

Keterangan mengenai Wali Amanat

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi, Perseroan dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. selaku Wali Amanat telah menandatangani Perjanjian Perwaliamanatan.

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
Bagian *Trust & Corporate Services*
Divisi *Investment Services*
Gedung BRI II, lantai 30
Jl. Jend. Sudirman Kav.44-46, Jakarta 10210
Telepon : +62 21 575 2362, 575 8144; Faksimili : +62 21 251 0316, 575 2444

Penjelasan lebih lengkap mengenai Wali Amanat dapat dilihat dalam Prospektus.

Pemenuhan Kriteria Penawaran Umum Berkelanjutan

Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV dapat dilaksanakan oleh Perseroan dengan memenuhi ketentuan dalam POJK 36/2014, sebagai berikut :

i. Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV akan dilaksanakan dalam periode 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan IV terakhir disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif;
ii. Telah menjadi emiten atau perusahaan publik paling sedikit 2 (dua) tahun, di mana hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan menjadi perusahaan publik sejak tanggal 15 Oktober 2010 berdasarkan Surat Bapepam-LK No. S-9402/BL/2010 perihal Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
iii. Tidak pernah mengalami kondisi gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum berkelanjutan, di mana hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan Surat Pernyataan dari Perseroan tanggal 5 Juni 2020 dan Laporan Akuntan Independen atas Penerapan Prosedur yang Disepakati Sehubungan Dengan Pembayaran Liabilitas kepada Kreditur Dalam Rangka Penawaran Umum Obligasi No. 060/4.T053/BD.1/Akh12.19 tanggal 5 Juni 2020, keduanya menyatakan Perseroan tidak pernah mengalami Gagal Bayar (i) selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan dan (ii) sejak 2 (dua) tahun terakhir sebelum melunasi Efek yang bersifat utang sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan. Gagal Bayar berarti kondisi dimana Perseroan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan kepada kreditur pada saat jatuh tempo yang nilainya lebih besar dari 0,5% (nol koma lima persen) dari modal disetor.
iv. Memiliki peringkat yang termasuk dalam kategori 4 (empat) peringkat teratas yang merupakan urutan 4 (empat) peringkat terbaik dan masuk dalam kategori peringkat layak investasi berdasarkan standar yang dimiliki oleh perusahaan pemeringkat efek, di mana hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan hasil pemeringkatan AA-$_{(idn)}$ (*Doube A minus*) dari Fitch.

Penawaran Umum Obligasi dan tahap-tahap selanjutnya (jika ada) akan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 36/2014.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Obligasi, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, seluruhnya akan digunakan untuk melunasi sebagian utang pokok Obligasi Berkelanjutan II Tahap III pada tanggal jatuh tempo. Obligasi Berkelanjutan II Tahap III memiliki jumlah pokok sebesar Rp700.000.000.000 (tujuh ratus miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,4% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 September 2020. Obligasi tersebut digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran sebagian kewajiban keuangan PT Solu Sindo Kreasi Pratama (“SKP”), Perusahaan Anak Perseroan, yang terkait dengan Fasilitas Pinjaman *Revolving* Seri B dalam *US$1.000.000.000 Facility Agreement*.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Obligasi tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan.

Penjelasan lebih lengkap mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat dalam Prospektus.

PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perseroan dan Perusahaan Anak mempunyai liabilitas yang seluruhnya berjumlah Rp25.348,4 miliar, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp4.513,6 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp20.834,8 miliar.

Setelah tanggal 31 Desember 2019 sampai dengan tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak telah melakukan pencairan pinjaman sebesar US$586.000.000 dan Rp1.533,2 miliar dan pembayaran pinjaman sebesar US$571.600.000 dan Rp1.477,2 miliar.

Penjelasan lebih lengkap mengenai pernyataan utang dapat dilihat dalam Prospektus.

IHKTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan atau dihitung berdasarkan (i) laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut; (ii) laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2019 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut; dan (iii) laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 30 Juni 2020 serta untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi mengenai laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2020 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2020 disajikan dalam rangka memanfaatkan perpanjangan jangka waktu berlakunya laporan keuangan sesuai ketentuan dalam Surat Edaran OJK No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020.

Laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 30 Juni 2020 serta untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, telah disusun dan disajikan oleh manajemen sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perseroan pada tanggal 27 Juli 2020. Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan tidak melakukan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI atau reviu berdasarkan Standar Perikatan Reviu 2410 “Reviu atas Informasi Keuangan Interim yang Dilaksanakan oleh Auditor Independen Entitas” atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak tanggal 30 Juni 2020 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut, dan oleh karena itu Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan tidak menyatakan pendapat, kesimpulan atau bentuk keyakinan lainnya atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak tanggal 30 Juni 2020 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2019 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, penanggung jawab Sutomo, S.E., Ak., MM, CPA, CA, SAS dengan opini wajar tanpa modifikasian.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 30 Juni 2019 serta untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, penanggung jawab Indra Sri Widodo, S.E., Ak., M.Ak., CPA, CA, berdasarkan Standar Perikatan Reviu 2410 “Reviu atas Informasi Interim yang Dilaksanakan Auditor Independen Entitas” yang ditetapkan oleh IAPI.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, penanggung jawab Indra Sri Widodo, S.E., Ak., M.Ak., CPA, CA dengan opini wajar tanpa modifikasian.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

	30 Juni	31 Desember	
	2020[1]	2019	2018
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	761.823	525.242	220.586
Piutang usaha - pihak ketiga	1.115.342	466.547	383.303
Piutang lain-lain	294.043	305.778	77.660
Pendapatan yang masih harus diterima	649.625	522.332	546.608
Persediaan dan perlengkapan	101.510	17.708	22.723
Investasi	-	1.508	1.508
Uang muka dan beban dibayar di muka	197.208	170.957	154.803
Sewa lahan jangka panjang - bagian lancar	-	297.534	279.643
Pajak dibayar dimuka	109.817	69.134	119.206
Surat sanggup bayar	-	-	221.425
Jumlah Aset Lancar	**3.229.368**	**2.376.740**	**2.027.465**
Aset Tidak Lancar			
Aset pajak tangguhan - bersih	197.810	249.591	344.703
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	25.723.647	24.649.294	21.878.608
Properti investasi - nilai wajar	304.271	266.186	181.608
Aset hak guna – setelah dikurangi akumulasi penyusutan	2.345.582	-	-
Sewa lahan jangka panjang	-	1.612.596	1.578.873
Uang jaminan	1.879	2.281	2.067
Aset keuangan derivatif	1.859.254	1.312.140	2.605.591
Taksiran klaim pajak penghasilan	15.903	15.903	60.368
Goodwill - nilai wajar	356.189	381.189	428.610
Aset tidak lancar lainnya	6.989	5.790	5.854
Jumlah Aset Tidak Lancar	**30.811.524**	**28.494.970**	**27.086.282**
JUMLAH ASET	**34.040.892**	**30.871.710**	**29.113.747**
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha - pihak ketiga	315.491	247.591	231.711
Utang lain-lain	45.997	40.939	104.028
Utang pajak	97.221	44.071	60.065
Pendapatan yang diterima di muka	2.017.453	860.882	668.543
Beban masih harus dibayar	1.156.113	1.168.585	1.466.028
Liabilitas sewa aset hak guna – bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	98.914	-	-
Surat utang jangka pendek	1.332.707	2.146.911	624.283
Pinjaman jangka panjang - bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Sewa pembiayaan	4.690	4.644	5.095
Pihak ketiga	4.006.233	-	3.265.184
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**9.074.819**	**4.513.623**	**6.424.937**
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	11.570	12.000	12.509
Liabilitas sewa aset hak guna – jangka panjang	286.657	-	-
Cadangan imbalan pasca-kerja	13.141	14.352	30.186
Surat utang jangka panj

Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar 0,3% menjadi Rp25.348,4 miliar dibandingkan jumlah liabilitas pada 31 Desember 2018 sebesar Rp25.434,2 miliar. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan saldo beban masih harus dibayar yang sebagian di-*offset* dengan kenaikan pendapatan yang diterima di muka.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar 29,7% menjadi Rp4.513,6 miliar dibandingkan jumlah liabilitas jangka pendek pada 31 Desember 2018 sebesar Rp6.424,9 miliar, terutama disebabkan oleh penurunan pinjaman jangka panjang kepada pihak ketiga yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar Rp3.265,2 miliar, sejalan dengan Fasilitas A dari *US$1.000.000.000 Facility Agreement* yang jatuh tempo. Beban masih harus dibayar juga turun sebesar 20,3% menjadi Rp1.168,6 miliar pada 31 Desember 2019 dari sebelumnya Rp1.466,0 miliar pada 31 Desember 2018 sejalan dengan pembayaran tagihan dari kontraktor untuk menara telekomunikasi yang telah selesai pembangunannya. Penurunan tersebut sebagian di-*offset* dengan kenaikan surat utang yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan sebesar 243,9% menjadi Rp2.146,9 miliar pada 31 Desember 2019 dari Rp624,3 miliar pada 31 Desember 2018.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada 31 Desember 2019 meningkat sebesar 9,6% menjadi Rp20.834,8 miliar dibandingkan jumlah liabilitas jangka panjang pada 31 Desember 2018 sebesar Rp19.009,2 miliar, terutama disebabkan oleh meningkatnya porsi pinjaman jangka panjang sebesar 29,3% menjadi Rp15.115,9 miliar pada 31 Desember 2019 dari Rp11.688,9 miliar pada 31 Desember 2018, yang digunakan oleh Perseroan antara lain untuk membayar Fasilitas A dari *US$1.000.000.000 Facility Agreement* yang jatuh tempo. Kenaikan tersebut sebagian di-offset oleh penurunan surat utang jangka panjang sebesar 21,8% menjadi Rp5.678,3 miliar pada 31 Desember 2019 dari Rp7.264,7 miliar pada 31 Desember 2018, seiring dengan bagian dari surat utang yang jatuh tempo.

Per 31 Desember 2019, Perseroan mampu menjaga posisi keuangan yang kuat agar mampu memenuhi seluruh kewajiban pinjaman. Rasio pinjaman senior bersih dengan menggunakan kurs lindung nilainya (*net senior debt at hedged rate*) terhadap EBITDA triwulan keempat tahun 2019 yang disetahunkan adalah 3,3x, yang berada jauh di bawah batas yang ditetapkan untuk fasilitas kredit Perseroan yaitu rasio pinjaman senior bersih dengan menggunakan kurs lindung nilainya terhadap EBITDA bulan terakhir yang disesuaikan dan disetahunkan untuk di bawah 5,0x. Rasio total pinjaman dengan menggunakan kurs lindung nilainya (*total debt at hedged rate*) terhadap EBITDA triwulan keempat yang disetahunkan adalah 5,1x, jauh di bawah pembatasan dari surat utang Perseroan yaitu rasio total pinjaman dengan menggunakan kurs lindung nilainya terhadap EBITDA triwulan terakhir yang disetahunkan untuk tidak lebih dari 6,25x. Perseroan masih memiliki ruang untuk penambahan pinjaman berdasarkan covenant yang disyaratkan oleh fasilitas bank dan surat utang Perseroan.

Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada 31 Desember 2019 naik sebesar 50,1% menjadi Rp5.523,3 miliar dibandingkan jumlah ekuitas pada 31 Desember 2018 sebesar Rp3.679,6 miliar. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penghasilan komprehensif lain pada tahun 2019 yang terkait dengan surplus revaluasi.

Likuiditas dan Sumber Permodalan

Penggunaan utama dari kas Perseroan adalah untuk ekspansi portofolio *sites* dengan membangun *sites* baru, akuisisi perusahaan penyewaan menara independen dan portofolio *sites* mereka, dan penambahan kolokasi. Sumber likuiditas utama Perseroan adalah kas yang diterima dari pelanggan Perseroan, pinjaman bank serta surat utang. Perseroan saat ini mengandalkan arus kas dari kegiatan operasi dan pinjaman bank untuk mendanai kegiatan operasi, konstruksi *sites* baru dan akuisisi perusahaan penyewaan menara independen dan portofolio *sites* mereka.

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 untuk saat ini hingga 12 bulan setelah Obligasi diterbitkan. Pada tanggal 31 Desember 2019, Perseroan memiliki fasilitas pinjaman yang belum ditarik sebesar US$57,0 juta.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi terdiri dari kas yang diterima dari pelanggan, pembayaran ke pemasok, pembayaran kepada karyawan, dan arus kas masuk dan keluar yang berasal dari penerimaan jasa giro dan bunga deposito dan pembayaran pajak penghasilan.

Pada tahun 2019, arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan mengalami kenaikan sebesar 13,9% menjadi Rp3.691,4 miliar pada tahun 2019 dari sebelumnya Rp3.240,0 miliar pada tahun 2018, terutama dikarenakan kenaikan penerimaan kas dari pelanggan sebesar 11,6% menjadi sebesar Rp4.822,1 miliar. Kenaikan tersebut sebagian di-*offset* dengan kenaikan pembayaran pajak penghasilan dan pembayaran kas ke karyawan.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama terdiri dari penambahan aset tetap termasuk *sites* telekomunikasi, penambahan properti investasi, dan pembayaran sewa atas lahan.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp2.204,9 miliar pada tahun 2018 dan Rp2.039,5 miliar pada tahun 2019 yang terutama terdiri dari pembangunan *sites* telekomunikasi dan pembayaran sewa lahan. Penambahan aset tetap pada tahun 2019 meningkat sebesar 15,8% menjadi Rp1.688,7 miliar sebagai dampak dari meningkatnya permintaan pelanggan.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan

Pada tahun 2019, arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan mengalami kenaikan sebesar 9,0% menjadi Rp1.339,7 miliar terutama digunakan untuk pembayaran pinjaman bank dan surat utang jangka panjang sebesar Rp10.322,8 miliar dan pembayaran bunga dan biaya pinjaman jangka panjang dan surat utang sebesar Rp2.105,8 miliar. Pembayaran tersebut terutama diperoleh dari pencairan pinjaman bank sebesar Rp10.512,6 miliar, penerbitan surat utang sebesar Rp750,0 miliar, penerimaan derivatif Rp452,7 miliar. Perseroan juga melakukan pembayaran dividen sebesar Rp760,9 miliar dan Rp600,0 miliar masing-masing pada tahun 2018 dan 2019.

Belanja Modal

Secara historis Perseroan membiayai belanja modal melalui kombinasi antara arus kas operasi dan pinjaman jangka panjang dan jangka pendek. Belanja modal Perseroan meliputi antara lain penambahan aset tetap, terutama *sites* telekomunikasi dan pembelian dan sewa atas lahan. Perseroan mencatatkan biaya belanja modal ini dalam posisi keuangan Perseroan pada saat diselesaikannya pembangunan. Belanja modal Perseroan pada tahun 2018 dan 2019 masing-masing sebesar Rp2.225,3 miliar dan Rp2.039,5 miliar.

Jumlah belanja modal Perseroan untuk tahun 2020 diperkirakan antara Rp1,3 triliun sampai dengan Rp2,2 triliun yang seluruhnya akan digunakan untuk penambahan 3.000 penyewaan yang terdiri dari pembangunan *sites* telekomunikasi sebanyak-banyaknya 1.000-2.000 *sites* dan/atau penambahan kolokasi sebanyak-banyaknya 1.000-2.000 yang tersebar di seluruh Indonesia. Perseroan tidak dapat menjamin bahwa rencana penambahan *sites* dan kolokasi yang direncanakan tersebut dapat dilaksanakan karena tergantung pada permintaan operator telekomunikasi di Indonesia. Pembangunan *sites* membutuhkan waktu pengerjaan kira-kira 4–6 bulan sedangkan penambahan kolokasi membutuhkan waktu pengerjaan kira-kira 1 (satu) bulan. Perseroan menggunakan kas internal dan pinjaman bank dalam denominasi Rupiah dan Dolar Amerika Serikat untuk mendanai kebutuhan belanja modal. Pada tanggal Prospektus diterbitkan, belanja modal yang telah terealisasi telah mencapai sekitar 50%.

Penjelasan lebih lengkap mengenai analisis dan pembahasan manajemen dapat dilihat dalam Prospektus.

FAKTOR RISIKO

Kecuali disebutkan lain, maka seluruh kata "Perseroan" dalam bab ini berarti PT Tower Bersama Infrastructure Tbk. dan Perusahaan Anak.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dengan baik. Beberapa risiko yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dapat dipaparkan sebagai berikut:

A. Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan
- Dikarenakan pendapatan Perseroan bergantung pada pendapatan sewa jangka panjang dari pelanggan Perseroan, maka Perseroan terpengaruh oleh kelayakan kredit dan kekuatan finansial para pelanggan Perseroan.

B. Risiko usaha yang bersifat material
- Sejumlah besar pendapatan Perseroan berasal hanya dari beberapa operator telekomunikasi dan apabila perjanjian penyewaan dengan pelanggan-pelanggan tersebut diakhiri, tidak diperpanjang maupun diubah secara material, hal-hal ini dapat berdampak negatif dan merugikan Perseroan.
- Penggabungan usaha atau terjadinya konsolidasi di antara para pelanggan Perseroan dapat berdampak secara material bahkan merugikan pendapatan dan arus kas Perseroan.
- Kompetisi dalam industri penyewaan menara telekomunikasi dapat menyebabkan tekanan pada penentuan harga yang mungkin berdampak secara material bahkan merugikan Perseroan.
- Perseroan mungkin tidak berhasil menjalankan strategi pertumbuhan Perseroan. Strategi pertumbuhan Perseroan baik organik ataupun melalui akuisisi bergantung pada berbagai macam faktor, yang mungkin saja berada di luar kendali Perseroan.
- Perseroan memiliki utang dalam jumlah besar. Apabila Perseroan tidak membayar atau memperoleh pembiayaan kembali atas utangnya, Perseroan dapat menghadapi masalah likuiditas dan hal tersebut dapat mengharuskan Perseroan menerbitkan efek ekuitas atau efek yang dapat dikonversi menjadi efek ekuitas, atau menjual sebagian asetnya untuk membayar kewajiban pembayaran utang.
- Beban keuangan yang tinggi dapat menekan marjin Perseroan.
- Kenaikan beban operasi dapat mengurangi marjin operasi.
- Menara yang dioperasikan Perseroan di beberapa lokasi tidak memiliki izin.
- Perseroan mungkin mendapat penentangan dari masyarakat setempat di beberapa lokasi menara Perseroan.
- Apabila Perseroan tidak mampu memperpanjang atau memperbaharui sewa lahan pada ketentuan yang layak secara komersial, atau melindungi hak-hak Perseroan atas tanah di tempat berdirinya menara-menara Perseroan, hal ini dapat berdampak negatif secara material pada bisnis dan kinerja operasi Perseroan.
- Revaluasi atas aset tetap menara telekomunikasi dapat berubah-ubah dan dapat berdampak negatif secara material pada laba bersih Perseroan.
- Teknologi baru dapat menyebabkan para calon pelanggan menjadi kurang tertarik untuk menyewa *tower space* dari Perseroan sehingga mengakibatkan turunnya pendapatan.
- Perseroan mungkin tidak dapat mendeteksi dan mencegah tindakan penyuapan atau penyalahgunaan lain yang dilakukan oleh karyawan Perseroan, perwakilan, agen, pelanggan atau pihak ketiga lainnya.
- Perseroan dapat memiliki tanggung jawab hukum dalam undang-undang lingkungan hidup
- Menara-menara Perseroan dapat terkena dampak bencana alam dan kerusakan yang tidak terduga di mana asuransi Perseroan mungkin tidak menyediakan nilai pertanggungan yang memadai
- Perseroan mengandalkan personil manajemen kunci, dan bisnis Perseroan dapat terkena dampak yang merugikan jika tidak mampu merekrut, melatih, melatih ulang dan memotivasi para personil penting
- Perseroan dapat mengalami peningkatkan biaya dan pertumbuhan pendapatan Perseroan dapat berkurang akibat persepsi mengenai risiko-risiko kesehatan yang ditimbulkan dari emisi radio terutama jika risiko ini semakin meningkat

C. Risiko umum
- Penyebaran penyakit menular dapat menimbulkan dampak merugikan yang material terhadap ekonomi Indonesia dan kegiatan usaha Perseroan
- Perubahan ekonomi regional maupun global dapat menimbulkan dampak merugikan yang material terhadap ekonomi Indonesia dan kegiatan usaha Perseroan
- Depresiasi atau volatilitas nilai Rupiah dapat membawa dampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasional dan prospek Perseroan
- Dari waktu ke waktu, Perseroan mungkin terlibat dalam perselisihan hukum dan litigasi lain sehubungan dengan kegiatan usahanya
- Bisnis Perseroan tunduk pada peraturan Pemerintah dan perubahan undang-undang dan peraturan saat ini atau di masa depan dapat membatasi kemampuan Perseroan mengoperasikan bisnis Perseroan sebagaimana yang dilakukan sekarang
- Perseroan tunduk pada ketentuan negara lain atau peraturan internasional sehubungan dengan penerbitan surat utang berdenominasi Dolar Amerika Serikat

D. Risiko bagi investor
- Risiko tidak likuidnya Obligasi yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Obligasi ini antara lain dikarenakan tujuan pembelian Obligasi sebagai investasi jangka panjang.
- Risiko gagal bayar disebabkan kegagalan dari Perseroan untuk melakukan pembayaran Bunga Obligasi dan Pokok Obligasi pada waktu yang telah ditetapkan, atau kegagalan Perseroan untuk memenuhi ketentuan lain yang ditetapkan dalam kontrak Obligasi sebagai akibat dari memburuknya kinerja dan perkembangan usaha Perseroan.

Penjelasan lebih lengkap mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Prospektus.

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

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan dan Perusahaan Anak yang terjadi setelah tanggal laporan Auditor Independen tertanggal 1 Juli 2020 atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2019 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, penanggung jawab penanggung jawab Sutomo, SE, Ak, MM, CPA, CA, SAS dengan opini wajar tanpa modifikasian, selain hal sebagai berikut:

Pencairan pinjaman
- *Fasilitas Pinjaman Revolving Seri B sebesar US$300.000.000*
  Pada tanggal 5 Agustus 2020, Perusahaan Anak telah menarik sebagian Fasilitas Pinjaman *Revolving* Seri B sebesar US$300.000.000 dalam *US$1.000.000.000 Facility Agreement* sebesar US$20.000.000.

Pembayaran pinjaman
- *Fasilitas pinjaman revolving PT Bank UOB Indonesia*
  Pada tanggal 28 Juli 2020, GHON, Perusahaan Anak, telah melunasi sebagian fasilitas pinjaman *revolving* dari PT Bank UOB Indonesia sebesar Rp13,5 miliar.
- *Fasilitas pinjaman revolving dalam US$200.000.000 Facility Agreement*
  Pada tanggal 30 Juli 2020, Perusahaan Anak telah melunasi sebagian fasilitas pinjaman *revolving* dalam *US$200.000.000 Facility Agreement* sebesar US$50.000.000.

Perseroan selanjutnya telah menerbitkan laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak tanggal 30 Juni 2020 serta untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah disusun dan disajikan oleh manajemen sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perseroan pada tanggal 27 Juli 2020. Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan tidak melakukan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI atau reviu berdasarkan Standar Perikatan Reviu 2410 "Reviu atas Informasi Keuangan Interim yang Dilaksanakan oleh Auditor Independen Entitas" atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak tanggal 30 Juni 2020 serta untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, dan oleh karena itu Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan tidak menyatakan pendapat, kesimpulan atau bentuk keyakinan lainnya atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Perusahaan Anak tanggal 30 Juni 2020 serta untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut. Informasi mengenai laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2020 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut telah disajikan dalam Bab Ikhtisar Data Keuangan Penting.

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

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT Banyan Mas, sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut hukum Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian No. 14, tanggal 8 November 2004, yang dibuat dihadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C-28415 HT.01.01.TH.2004 tanggal 12 November 2004 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Selatan dengan No. 2564/BH.09.03/XII/2004 tanggal 14 Desember 2004 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 5 tanggal 18 Januari 2005, Tambahan No. 616.

Sejak Perseroan melakukan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan III Tahap IV sampai dengan tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan, anggaran dasar Perseroan telah mengalami perubahan sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 43 tanggal 18 Mei 2020, yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0233270 tanggal 2 Juni 2020 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0087844.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 2 Juni 2020 ("Akta No. 43/2020"). Berdasarkan Akta No. 43/2020, para pemegang saham dalam RUPS Perseroan telah menyetujui: perubahan dan penyusunan kembali anggaran dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah melakukan investasi atau penyertaan pada perusahaan lain yang bergerak di bidang kegiatan penunjang telekomunikasi dan berusaha dalam bidang jasa, khususnya jasa penunjang telekomunikasi. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama yaitu aktivitas perusahaan *holding* dan aktivitas konsultasi manajemen lainnya. Untuk menunjang kegiatan usaha utama tersebut, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang, yaitu konstruksi sentral telekomunikasi, instalasi telekomunikasi dan aktivitas telekomunikasi dengan kabel.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per 31 Mei 2020 yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham		% [1]
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	
Modal Dasar	**72.100.600.000**	**1.442.012.000.000**	**-**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Wahana Anugerah Sejahtera	7.643.825.970	152.876.519.400	35,34
PT Provident Capital Indonesia	5.782.760.530	115.655.210.600	26,73
Winato Kartono	136.719.815	2.734.396.300	0,63
Edwin Soeryadjaya	71.481.830	1.429.636.600	0,33
Hardi Wijaya Liong	68.359.905	1.367.198.100	0,32
Budianto Purwahjo	5.025.000	100.500.000	0,02
Herman Setya Budi	4.625.000	92.500.000	0,02
Helmy Yusman Santoso	3.125.000	62.500.000	0,01
Gusandi Sjamsudin	1.950.000	39.000.000	0,01
Masyarakat (kepemilikan di bawah 5%)	7.913.180.895	158.263.617.900	36,56
	21.631.053.945	**432.621.078.900**	**100,00**
Saham yang dibeli kembali (saham treasuri) [2]	1.025.945.500	20.518.910.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**22.656.999.445**	**453.139.988.900**	
Saham Dalam Portepel	**49.443.600.555**	**988.872.011.100**	

Catatan:
(1) Perhitungan berdasarkan hak suara.
(2) Berdasarkan hasil perhitungan Perseroan per 31 Mei 2020 untuk (i) periode pembelian kembali saham dari 1 Oktober 2016 sampai dengan 24 Oktober 2016; (ii) periode pembelian kembali saham dari 25 Oktober 2016 sampai dengan 25 April 2018; dan (iii) periode pembelian kembali saham dari 30 April 2018 sampai dengan.4 September 2019.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 43/2020, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0233282 tanggal 2 Juni 2020 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan dengan No. AHU-0087844.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 2 Juni 2020, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Edwin Soeryadjaya
Komisaris	:	Winato Kartono
Komisaris Independen	:	Ludovicus Sensi Wondabio
Komisaris Independen	:	Wahyuni Bahar

Direksi

Presiden Direktur	:	Herman Setya Budi
Wakil Presiden Direktur	:	Hardi Wijaya Liong
Direktur	:	Budianto Purwahjo
Direktur	:	Helmy Yusman Santoso
Direktur Independen	:	Gusandi Sjamsudin

Keterangan Tentang Perusahaan Anak

Pada tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan secara langsung dan tidak langsung pada 22 (dua puluh dua) Perusahaan Anak, sebagai berikut :

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha [1]	Domisili	Tahun Pendirian	Tahun Operasi Komersial	Tahun Penyertaan Perseroan	Kepemilikan (%)	
							Secara Langsung	Secara Tidak Langsung
1.	PT Telenet Internusa ("TI")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	1999	1999	2004	99,50%	-
2.	PT United Towerindo ("UT")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2004	2004	2005	99,90%	0,10% melalui TB
3.	PT Batavia Towerindo ("BT")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2005	2006	2005	-	89,90% melalui UT dan 10,10% melalui TB
4.	PT Selaras Karya Makmur ("SKM")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2011	belum beroperasi	2011	-	75,00% melalui UT
5.	PT Tower Bersama ("TB")	Jasa telekomunikasi, konsultasi telekomunikasi, pengembangan jaringan telekomunikasi, penyewaan menara dan peralatan telekomunikasi dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2006	2006	2006	98,00%	-
6.	PT Towerindo Konvergensi ("TK")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2009	2009	2011	0,02%	99,98% melalui TB
7.	PT Prima Media Selaras ("PMS")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2003	2003	2009	0,01%	99,99% melalui TB
8.	PT Mitrayasa Sarana Informasi ("Mitrayasa")	Jasa telekomunikasi, konsultasi telekomunikasi, pembangunan sarana dan prasarana telekomunikasi dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2004	2004	2011	-	70,00% melalui TB dan 30,00% melalui SKP
9.	PT Metric Solusi Integrasi ("MSI")	Perusahaan investasi	Jakarta Selatan	2010	2010	2010	98,74%	1,26% melalui TB
10.	PT Solu Sindo Kreasi Pratama ("SKP")	Jasa telekomunikasi, konsultasi telekomunikasi, pengembangan jaringan telekomunikasi, penyewaan menara dan peralatan telekomunikasi, dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta selatan	1999	1999	2010	-	99,71% melalui MSI
11.	PT Tower One ("TO")	Perusahaan investasi	Jakarta Selatan	2006	2006	2007	99,90%	-
12.	PT Bali Telekom ("Balikom")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2003	2003	2008	0,01%	99,99% melalui TO
13.	PT Triaka Bersama ("Triaka")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2009	2009	2009	90,00%	10,00% melalui TB
14.	PT Solusi Menara Indonesia ("SMI")	Jasa telekomunikasi, menara dan pekerjaan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2011	2012	2011	70,03%	29,97% melalui SKP
15.	TBG Global Pte. Ltd. ("TBGG")	Perusahaan investasi	Singapura	2013	2013	2013	100,00%	-
16.	Tower Bersama Singapore Pte. Ltd. ("TBS")	Perusahaan investasi	Singapura	2012	2012	2012	-	100,00% melalui TBGG
17.	PT Menara Bersama Terpadu ("MBT")	Perusahaan investasi	Jakarta Selatan	2013	belum beroperasi	2013	99,99%	0,01% melalui TB
18.	PT Jaringan Pintar Indonesia ("JPI")	Jasa pemeliharaan peralatan telekomunikasi dan konsultasi bidang telekomunikasi	Jakarta Pusat	2015	2016	2016	0,08%	83,36% melalui TB
19.	PT Gihon Telekomunikasi Indonesia Tbk. ("GHON")	Jasa penunjang telekomunikasi	Jakarta Barat	2001	2001	2018	50,43%	-
20.	PT Gihon Lima Jaya ("GLJ")	Jasa, perdagangan umum, pembagunan dan pengangkutan	Banten	2018	2018	2018	-	99,00% melalui GHON
21.	PT Visi Telekomunikasi Infrastruktur Tbk. ("GOLD")	Jasa penyediaan infrastruktur telekomunikasi, melakukan investasi atau penyertaan pada perusahaan lain yang bergerak di bidang kegiatan penunjang telekomunikasi, dan jasa penunjang telekomunikasi	Jakarta Selatan	1995	1995	2018	51,09%	-
22.	PT Permata Karya Perdana ("PKP")	Jasa penyewaan menara dan peralatan telekomunikasi	Jakarta Selatan	2013	2013	2018	-	99,99% melalui GOLD

Catatan:
(1) kegiatan usaha yang benar-benar dijalankan oleh masing-masing Perusahaan Anak.

Penjelasan lebih lengkap mengenai Preseroan dan Perusahaan Anak dapat dilihat dalam Prospektus.

B. KETERANGAN TENTANG KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Kecuali disebutkan lain, maka seluruh kata "Perseroan" dalam bab ini berarti PT Tower Bersama Infrastructure Tbk. dan Perusahaan Anak.

Umum

Perseroan merupakan salah satu dari dua perusahaan menara independen terbesar di Indonesia. Kegiatan usaha utama Perseroan adalah menyewakan ruangan pada *sites* sebagai tempat pemasangan perangkat telekomunikasi untuk transmisi sinyal berdasarkan skema perjanjian sewa jangka panjang dengan operator telekomunikasi. Perseroan juga menyediakan akses untuk operator telekomunikasi ke jaringan *In Building System* ("IBS") milik Perseroan di gedung-gedung perkantoran dan pusat-pusat perbelanjaan yang terletak pada wilayah perkotaan. Per 31 Desember 2019, Perseroan mengoperasikan sekitar 15.589 *sites* telekomunikasi, yang terdiri dari 15.473 *sites* menara telekomunikasi dan 116 jaringan IBS, dan Perseroan memiliki 28.740 penyewaan pada *sites* telekomunikasi dengan 5 (lima) operator telekomunikasi berbeda dan 2 (dua) penyedia jaringan 4G LTE. Sekitar 82,9% dan 82,3% dari pendapatan Perseroan masing-masing pada tahun 2018 dan 2019 berasal dari PT Telekomunikasi Selular ("Telkomsel"), PT Indosat Tbk. ("Indosat") dan PT XL Axiata Tbk. ("XL Axiata"). Perseroan menyewakan *tower space* melalui perjanjian sewa jangka panjang umumnya sampai dengan jangka waktu 10 tahun dan menyewakan akses terhadap IBS milik Perseroan melalui perjanjian sewa jangka panjang umumnya dengan jangka waktu 5 (lima) sampai 8 (delapan) tahun. Per 31 Desember 2019, rata-rata sisa periode perjanjian sewa seluruh penyewaan Perseroan adalah sekitar 5,3 tahun dan Perseroan memiliki pendapatan kontrak yang akan diterima dari penyewa untuk semua jenis penyewaan sebesar Rp25.453 miliar. Pendapatan Perseroan dari penyewaaan *tower space* dan penyewaan IBS masing-masing mewakili 99,4% dan 0,6% dari pendapatan Perseroan pada tahun 2019.

Perseroan berkeyakinan bahwa industri penyewaan menara di Indonesia memiliki potensi yang besar untuk terus bertumbuh baik melalui pembangunan menara baru maupun penambahan jumlah kolokasi dari menara telekomunikasi yang ada. Perseroan hanya membangun *sites* telekomunikasi baru dan mengakuisisi portofolio menara telekomunikasi hanya apabila telah memenuhi kriteria investasi Perseroan yang mencakup, antara lain, tingkat pengembalian investasi, potensi kolokasi masa yang akan datang, kemudahan untuk membeli atau menyewa lahan, kemudahan mendapatkan perizinan warga dari masyarakat sekitar dan kualitas kredit calon penyewa. Perseroan memiliki suatu kebijakan hanya akan membangun *sites* telekomunikasi baru ketika Perseroan telah mendapatkan komitmen penyewaan dari pelanggan. Meskipun Perseroan telah membangun *sites* menara di hampir seluruh provinsi di Indonesia, sebagian besar *sites* menara Perseroan berada di wilayah padat penduduk dengan 12.800 *sites* menara di Jawa, Bali dan Sumatra dan 2.789 *sites* di wilayah lain di Indonesia per 31 Desember 2019.

Perseroan berupaya secara konsisten untuk terus meningkatkan jumlah kolokasi dari menara telekomunikasi yang ada untuk mendukung peningkatan arus kas dan marjin laba operasi. Hal ini terjadi karena biaya tambahan yang timbul sehubungan dengan kolokasi relatif rendah dibandingkan dengan tambahan pendapatan atas kolokasi tersebut. Perseroan berkeyakinan bahwa operator telekomunikasi Indonesia telah dan akan terus mencari untuk memenuhi kebutuhan peningkatan cakupan dan kapasitas jaringan, sementara di saat yang sama mengendalikan belanja modal mereka dari kegiatan-kegiatan non-inti, seperti dengan pengalihan kegiatan pembangunan *sites* dan penyewaan *tower space* kepada perusahaan penyewaan menara independen seperti Perseroan. Per 31 Desember 2019, Perseroan memiliki rasio kolokasi 1,85x.

Pendapatan Perseroan pada tahun 2018 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp4.318,1 miliar dan Rp4.698,7 miliar. EBITDA dan marjin EBITDA Perseroan untuk tahun 2018 adalah sebesar Rp3.719,9 miliar atau mencapai 86,1%, dan EBITDA dan marjin EBITDA Perseroan untuk tahun 2019 adalah sebesar Rp4.010,6 miliar atau mencapai 85,4%. Pada kuartal keempat tahun 2018, Perseroan mengambil alih pengendalian atas 2 (dua) perusahaan penyewaan menara telekomunikasi independen yang telah tercatat pada BEI, yaitu GHON dan GOLD.

Keunggulan Kompetitif
- Hubungan yang erat dengan operator telekomunikasi besar di Indonesia;
- Kontrak jangka panjang Perseroan dengan pelanggan memberikan kepastian atas jumlah pendapatan yang masih akan diterima di masa mendatang;
- Pengalaman yang ektensif untuk melakukan *build-to-suit* dan menjalankan kegiatan operasional;
- Kemampuan untuk melakukan akuisisi kemudian mengintegrasikan dengan portofolio yang telah ada;
- Marjin keuntungan dan tingkat *leverage* operasional yang signifikan;
- Tim manajemen yang berpengalaman