

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk



**SENTUL HIGHLANDS GOLF CLUB SENTUL CITY
17 DESEMBER 2015**

Agenda Rapat



1. Persetujuan atas rencana Perseroan untuk menerbitkan saham biasa seri D dengan nilai nominal sebesar Rp. 50 per saham.
2. Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).
3. Perubahan susunan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan.

Kuorum dan Persetujuan Rapat



- Sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, untuk Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD, RUPSLB Perseroan harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam RUPSLB.
- Sesuai dengan Pasal 27 Peraturan OJK Nomor 32/ POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, untuk rencana peningkatan modal dasar Perseroan sehubungan dengan penerbitan saham biasa seri D dengan nilai nominal sebesar Rp. 50 per saham, RUPSLB Perseroan harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari $\frac{2}{3}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam RUPSLB.

Pemenuhan Pemberitahuan dan Panggilan RUPSLB



- Pemberitahuan RUPSLB telah dipublikasikan di satu koran berbahasa Indonesia yaitu harian Media Indonesia dan situs Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Nopember 2015 serta situs web Perseroan pada tanggal 11 Nopember 2015.
- Panggilan RUPSLB telah dipublikasikan pada tanggal 25 Nopember 2015 di satu koran berbahasa Indonesia yaitu harian Media Indonesia dan situs Bursa Efek Indonesia serta situs web Perseroan.

Rencana Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHEMD)



- Berdasarkan POJK 38/2014, Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan HMETD untuk tujuan selain memperbaiki posisi keuangan, paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal disetor dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak RUPS untuk penambahan modal Perusahaan Terbuka tanpa memberikan HMETD dimaksud.
- Berdasarkan DPS Perseroan per tanggal 31 Oktober 2015 terdapat sebanyak 31.396.905.010 saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, sehingga Perseroan dapat menerbitkan sebanyak-banyak 3.139.650.501 saham yang merupakan 10% dari total saham yang telah ditempatkan atau disetor dalam Perseroan tersebut berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta, SH., Notaris di Jakarta Selatan.
- Dari pelaksanaan Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD, Perseroan akan memperoleh sebesar Rp. 235.476.787.500 dari penerbitan sebanyak 3.139.690.500 saham biasa Seri D pada harga pelaksanaan Rp. 75 per saham.
- CKK sebagai calon pemodal dana Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD akan mengambil seluruh saham baru yang akan diterbitkan dalam Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Alasan dan Tujuan PMTHMETD



- Perseroan berupaya terus menerus meningkatkan nilai Perseroan bagi seluruh pemegang saham. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan mencari peluang-peluang baru untuk mengembangkan lahan yang telah dimilikinya dan mencari lokasi pengembangan baru yang strategis dan memiliki prospek yang baik di masa yang akan datang.
- Perlambatan kenaikan harga tanah yang merupakan peluang bagi perusahaan properti untuk memperoleh tanah, sehingga dapat meningkatkan konektivitas dengan wilayah yang telah dimiliki Perseroan. Modal kerja yang bersumber dari PMTHMETD akan memungkinkan Perseroan untuk dapat menangkap peluang tersebut.

Harga Pelaksanaan dalam PMTHMETD



- Harga pelaksanaan untuk sebanyak 3.139.690.500 saham biasa Seri D yang akan diterbitkan dalam Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD adalah sebesar Rp 75 per saham.
- Penetapan harga pelaksanaan ini dilakukan berdasarkan rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 hari Bursa berturut-turut di Pasar Reguler sebelum Perseroan melakukan iklan pengumuman mengenai akan dilakukannya pemanggilan RUPSLB yang mengagendakan penambahan modal tanpa HMETD, sesuai dengan Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor Kep-00001/BEI/01-2014 tentang Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat.
- Rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 hari Bursa adalah sebagai berikut:

Tanggal	Harga Penutupan	Tanggal	Harga Penutupan
9-Nov-15	Rp 72	21-Oct-15	Rp 73
6-Nov-15	Rp 73	20-Oct-15	Rp 74
5-Nov-15	Rp 73	19-Oct-15	Rp 74
4-Nov-15	Rp 73	16-Oct-15	Rp 74
3-Nov-15	Rp 73	15-Oct-15	Rp 75
2-Nov-15	Rp 72	13-Oct-15	Rp 75
30-Oct-15	Rp 74	12-Oct-15	Rp 78
29-Oct-15	Rp 73	9-Oct-15	Rp 81
28-Oct-15	Rp 74	8-Oct-15	Rp 76
27-Oct-15	Rp 75	7-Oct-15	Rp 79
26-Oct-15	Rp 75	6-Oct-15	Rp 76
23-Oct-15	Rp 75	5-Oct-15	Rp 79
22-Oct-15	Rp 73	Rata-rata	Rp 75

Periode Pelaksanaan PMTHMETD



Tanggal RUPSLB yang menyetujui PMT-HMETD	17 Desember 2015
Pemberitahuan kepada OJK dan Pengumuman kepada masyarakat mengenai waktu pelaksanaan PMT-HMETD	18 Desember 2015
Tanggal Pelaksanaan PMT-HMETD	29 Desember 2015
Pemberitahuan kepada OJK dan masyarakat mengenai hasil PMT-HMETD	4 Januari 2016

Catatan:

- 1. Sesuai POJK 38/2014, Pengumuman mengenai waktu pelaksanaan PMT-HMETD akan dilakukan paling lambat 5 hari kerja sebelum pelaksanaan PMT-HMETD, paling kurang melalui: (a) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web Bursa Efek; dan (b) situs web Perusahaan Terbuka.*
- 2. Sesuai POJK 38/2014, Pengumuman pemberitahuan mengenai hasil PMT-HMETD akan dilakukan paling lambat 2 hari kerja setelah pelaksanaan PMT-HMETD, paling kurang melalui: (a) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web Bursa Efek; dan (b) situs web Perusahaan Terbuka.*

Rencana Penggunaan Dana Hasil PMT-HMETD



- Dana yang diperoleh dari Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu seluruhnya akan digunakan langsung oleh Perseroan untuk melakukan pembelian tanah untuk mendukung kegiatan usaha utama Perseroan sebagai pengembang real estat.
- Perseroan menyatakan bahwa pelaksanaan penggunaan dana hasil Penambahan Modal Tanpa HMETD akan memenuhi ketentuan peraturan di bidang pasar modal, termasuk Peraturan No.IX.E.1 dalam hal penggunaan dana hasil Penambahan Modal Tanpa HMETD merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu.

Struktur Permodalan Perseroan sebelum dan setelah PMTHMETD



Tabel berikut menunjukkan komposisi pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan sebelum pelaksanaan Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD (berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 31 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh PT Sirca Datapro Perdana sebagai Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan) dan setelah pelaksanaan Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD

Keterangan	Sebelum Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD			Setelah Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	357,500,000	Rp 715,000,000,000		357,500,000	Rp 715,000,000,000	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	1,001,000,000	Rp 400,400,000,000		1,001,000,000	Rp 400,400,000,000	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	123,846,000,000	Rp 12,384,600,000,000		123,846,000,000	Rp 12,384,600,000,000	
Saham Seri D Rp. 50 per saham				10,000,000,000	Rp 500,000,000,000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Saham Biasa Seri A						
Masyarakat *	357,500,000	Rp 715,000,000,000	1.14%	357,500,000	Rp 715,000,000,000	0.97%
Saham Biasa Seri B						
Masyarakat *	1,001,000,000	Rp 400,400,000,000	3.19%	1,001,000,000	Rp 400,400,000,000	2.71%
Saham Biasa Seri C						
PT Citra Kharisma Komunika	8,077,554,169	Rp 807,755,416,900	25.73%	8,077,554,169	Rp 807,755,416,900	21.90%
HSBC Private Bank (suisse) SA Singapore	2,254,266,127	Rp 225,426,612,700	7.18%	2,254,266,127	Rp 225,426,612,700	6.11%
BNYM S/A Mackenzie Cundill Recovery	2,230,000,000	Rp 223,000,000,000	7.10%	2,230,000,000	Rp 223,000,000,000	6.05%
PT Sakti Generasi Perdana	2,742,233,000	Rp 274,223,300,000	8.73%	2,742,233,000	Rp 274,223,300,000	7.43%
Masyarakat *	14,734,351,714	Rp 1,473,435,171,400	46.93%	14,734,351,714	Rp 1,473,435,171,400	39.94%
Saham Biasa Seri D						
PT Citra Kharisma Komunika				5,492,320,000	Rp 274,616,000,000	14.89%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	31,396,905,010	Rp 4,119,240,501,000	100.00%	36,889,225,010	Rp 4,393,856,501,000	100.00%
Saham dalam portopel						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	93,807,594,990	Rp 9,380,759,499,000		93,807,594,990	Rp 9,380,759,499,000	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	-	Rp -		4,507,680,000	Rp 225,384,000,000	

* pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

Rekomendasi Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan



- Informasi Kepada Pemegang Saham ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, dan oleh karenanya Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi yang terdapat didalamnya. Seluruh informasi material dan pendapat yang dikemukakan dalam Informasi Kepada Pemegang Saham ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan bahwa tidak ada informasi material lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan pernyataan ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.
- Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan merekomendasikan kepada seluruh pemegang saham untuk menyetujui Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD sebagaimana disebutkan dalam Informasi Kepada Pemegang Saham ini. Dalam memberikan rekomendasi tersebut kepada pemegang saham, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah menelaah manfaat dari Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD, dan oleh karenanya berkeyakinan bahwa pelaksanaan Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD merupakan pilihan terbaik bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham.