



**BAHAN DAN MATA ACARA
RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA KEDUA
PT SENTUL CITY Tbk**

**Jum'at, 17 Februari 2017
Ruang Anggrek Hotel Neo Green Savana, Sentul City,
Kabupaten Bogor 16810.**

Mata Acara / Agenda RUPSLB

Persetujuan pengambilalihan (akuisisi) PT GRAHA SEJAHTERA ABADI (GSA), melalui penyetoran aset (inbreng) berupa sebanyak-banyaknya 99.999% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan sembilan persen) saham milik PT SAKTI GENERASI PERDANA, pada GSA ke dalam Perseroan.

Pemenuhan Pemberitahuan dan Panggilan RUPSLB

- Panggilan RUPSLB telah disampaikan melalui satu koran berbahasa Indonesia berperedaran Nasional yaitu harian Media Indonesia dan situs Bursa Efek Indonesia serta situs web Perseroan pada tanggal 9 Februari 2017.

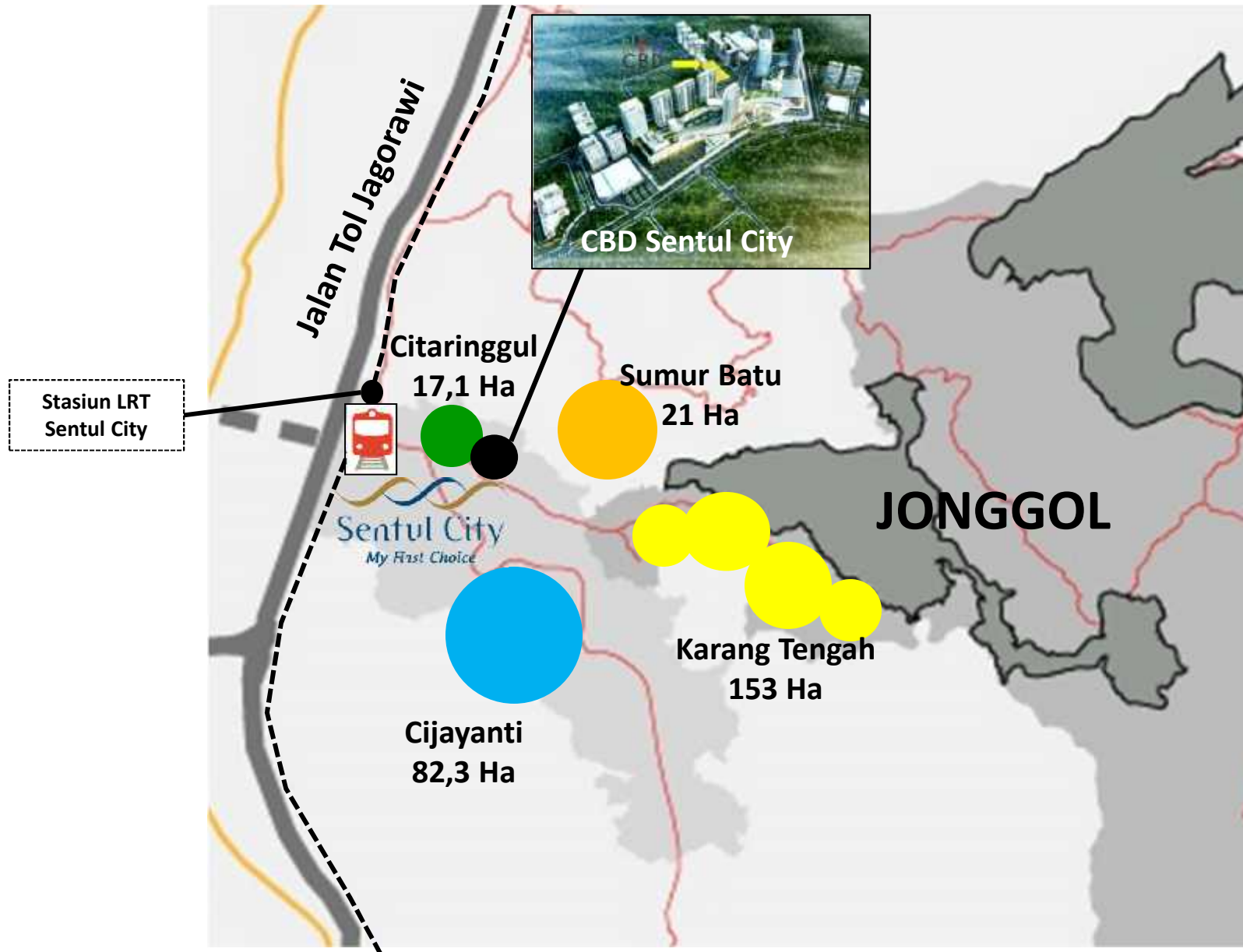
Kuorum dan Persetujuan Rapat

RUPSLB Kedua Perseroan sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS tersebut dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ bagian dari jumlah dengan hak suara yang sah dan keputusan RUPS sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

Latar Belakang Akuisisi

- Perseroan bermaksud memfokuskan pengembangan di lahan yang telah dimiliki di beberapa lokasi desa yaitu desa Citaringgul, desa Cijayanti, desa Sumur Batu dan desa Karang Tengah.
- Masih terdapat beberapa lokasi tanah di desa-desa tersebut yang masih belum dimiliki oleh Perseroan dan sangat penting untuk dapat diakuisisi agar konsep kawasan yang akan dikembangkan menjadi optimal.
- GSA merupakan perusahaan yang memiliki 273 hektar tanah yang terdiri dari 4 lokasi desa di Citaringgul, Cijayanti, Sumur Batu dan Karang Tengah.
- Tanah-tanah yang dimiliki GSA ini merupakan bagian-bagian tanah yang dibutuhkan untuk melengkapi tanah yang sudah dimiliki Perseroan di desa-desa tersebut sehingga mempermudah Perseroan dalam melakukan pengembangan karena tanah yang dimiliki sudah menyatu.

Lokasi Tanah Milik GSA Seluas Total 273 Ha



Pertimbangan Perseroan dan Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan dilakukannya transaksi ini

1. Perseroan akan memiliki secara utuh dan lengkap tanah-tanah di kawasan 4 desa yaitu desa Citaringgul, desa Cijayanti, desa Sumur Batu dan desa Karang Tengah, sehingga konsep pengembangan properti dan infrastrukturnya dapat dibuat secara menyatu dan otomatis secara nilai jual akan menjadi lebih tinggi.
2. Nilai pengambilalihan dan biaya pengembangan kawasan relatif lebih murah saat ini dibandingkan dengan apabila Perseroan memutuskan mengembangkan dulu tanah yang sudah ada baru mengakuisisi tanah sekitar sambil pengembangan berjalan. Hal ini karena, dengan posisi lahan yang tidak menyatu akan menimbulkan biaya infrastruktur dan biaya sosial yang lebih besar, disamping juga kenaikan harga tanah apabila Perseroan telah mengembangkan sebagian lahan di desa yang bersangkutan.
3. Peningkatan nilai Perseroan karena akuisisi ini akan meningkatkan juga nilai investasi bagi para pemegang saham.

Alternatif Cara Pembayaran Akuisisi GSA dan Mekanisme Inbreng

Akuisisi atas sebanyak 2.017.499 saham GSA oleh Perseroan dengan nilai Rp. 2.017.499.000.000, dapat dilaksanakan dengan salah satu alternatif cara pembayaran sebagai berikut:

1. ALTERNATIF I

Jika semua pemegang saham Perseroan selain SGP tidak melaksanakan HMETD, maka akuisisi GSA akan dibayar seluruhnya melalui mekanisme transaksi inbreng dengan menerbitkan sebanyak 18.013.383.928 saham Seri C kepada SGP sebagai Penjual yang akan menyetorkan secara inbreng 2.017.499 saham GSA ke Perseroan.

2. ALTERNATIF II

Jika semua pemegang saham Perseroan dan SGP melaksanakan HMETD, maka akuisisi GSA akan dibayar melalui mekanisme inbreng dengan menerbitkan sebanyak 1.645.339.800 saham seri C kepada SGP yang akan menyetorkan secara inbreng 184.278 saham GSA ke Perseroan; dan pembayaran secara tunai sebesar Rp. 1.833.220.942.400,-.

3. ALTERNATIF III

Jika terdapat sebagian pemegang saham Perseroan diluar SGP yang melaksanakan HMETD, maka akuisisi GSA akan dibayar dengan cara:

- Dalam dana tunai hasil pelaksanaan HMETD tidak melebihi porsi modal kerja sebesar Rp. 303,36 miliar, maka akuisisi GSA akan dibayar seluruhnya melalui mekanisme inbreng dengan menerbitkan sebanyak 18.013.383.928 saham seri C kepada SGP yang akan menyetorkan secara inbreng 2.017.499 saham GSA ke Perseroan; atau
- Dalam hal dana tunai hasil pelaksanaan HMETD melebihi porsi modal kerja sebesar Rp. 303,36 miliar, maka kelebihan dana tunai akan digunakan untuk membayar akuisisi GSA dan sisanya dibayar melalui mekanisme inbreng dengan menerbitkan sejumlah saham seri C kepada SGP pada harga pelaksanaan HMETD Rp. 112 per saham, dan SGP akan menyetorkan secara inbreng bagian saham GSA yang tidak dibayar secara tunai.

Adapun Penyetoran atas saham dalam bentuk inbreng saham GSA yang dimiliki SGP, selain porsi HMETD yang dimiliki SGP, baru akan dilakukan dalam hal terdapat sisa bagian HMETD yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham.

Proforma Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi

Perbandingan Posisi Keuangan Perseroan Sebelum dan Setelah Akuisisi berdasarkan Laporan Keuangan Proforma Konsolidasian per 31 Oktober 2016 yang direviu oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, adalah sebagai berikut:

(dalam Jutaan Rupiah)

	Sebelum Transaksi (Rp)	Sesudah Transaksi (Rp)	Kenaikan %
Aset	11.021.197	14.797.712	34,26
Liabilitas	4.360.856	4.370.946	0,23
Ekuitas	6.660.341	10.426.766	56,55
Pendapatan Bersih	577.117	577.117	-
Beban Pokok Pendapatan	303.268	303.268	-
Laba Bersih	64.108	64.108	-

Sifat Transaksi Akuisisi

- Transaksi Pengambilalihan saham GSA dapat dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1, karena SGP merupakan salah satu pemegang saham utama Perseroan.
- Jika Transaksi Pengambilalihan Saham GSA seluruhnya dibayar kepada SGP dengan saham (inbreng) maka rencana transaksi ini bukan merupakan Transaksi Material sesuai dengan Peraturan No.IX.E.2, namun apabila Transaksi Pengambilalihan Saham GSA sebagian atau seluruhnya akan dibayarkan secara tunai melalui dana yang diperoleh dari pemegang saham yang melaksanakan haknya dalam PUT IV, dan dana tersebut nilainya melebihi 20% (dua puluh perseratus) dari ekuitas Perseroan, maka transaksi ini termasuk dalam Peraturan No.IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan Perseroan akan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan IX.E.2.

Laporan Pihak Independen atas Rencana Akuisisi

1. Laporan Penilaian Aset GSA yang disusun oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan (“KJPP SRR”) nomor 170116.001/SRR/LP-A/SC/OR tanggal 16 Januari 2017 menyimpulkan bahwa nilai pasar dari aset GSA pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 3.472.655.250.000.
2. Laporan penilaian saham KJPP Jennywati Kusnanto dan Rekan (JKR) atas 100% saham GSA sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/SV/170116-001 tanggal 16 Januari 2017 menyimpulkan bahwa nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp. 2,12 triliun.
3. Laporan pendapat kewajaran KJPP JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/FO/170116-002 tanggal 16 Januari 2017 berpendapat bahwa Rencana Transaksi pengambilalihan saham GSA adalah wajar.



TERIMA KASIH