

**INFORMASI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN
HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN**

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN PENAWARAN UMUM TERBATAS V INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN EFEKTIF PENDAFTARAN YANG DIPEROLEH DARI OJK.

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.

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

PT SENTUL CITY Tbk. BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT SENTUL CITY Tbk.
KEGIATAN USAHA UTAMA
Real Estate

KANTOR PUSAT

Gedung Menara Sudirman, Lantai 25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia
Telepon : (021) 522 6877; Fax : (021) 522 6818

KANTOR OPERASIONAL

Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
Telepon : (021) 8792 6555/8792 6777; Fax : (021) 8792 6565
Email : corsec@sentulcity.co.id | Website : www.sentulcity.co.id

**PENAWARAN UMUM TERBATAS V KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN
DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“selanjutnya disebut HMETD”)**

Perseroan melakukan Penawaran Umum sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah) yang berasal dari portepel akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 6 Oktober 2022 pukul 16.00 WIB mempunyai 3 (tiga) HMETD. Setiap 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang telah melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pemegang HMETD, secara proposional berdasarkan atas jumlah HMETD yang dilaksanakan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Sesuai dengan ketentuan yang tercantum Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 104, tanggal 26 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pt Sentul City Tbk No. 17, tanggal 6 Juni 2022, keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor, PT Sakti Generasi Perdana, selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya sebesar 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam puluh delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh sembilan ratus lima puluh Rupiah).

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA SERTA DI LUAR BURSA MULAI TANGGAL 10 OKTOBER 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL 24 OKTOBER 2022. APABILA SAMPAI DENGAN BATAS WAKTU TANGGAL TERSEBUT HMETD YANG DIMILIKI OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TIDAK DILAKSANAKAN, MAKA HMETD TERSEBUT MENJADI TIDAK BERLAKU LAGI.

DALAM HAL PEMEGANG SAHAM MEMPUNYAI HMETD DALAM BENTUK PECAHAN, HAK ATAS PECAHAN SAHAM DALAM PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HMETD TERSEBUT WAJIB DIJUAL OLEH PERSEROAN DAN HASIL PENJUALANNYA DIMASUKKAN KE DALAM REKENING PERSEROAN.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

PUT V INI AKAN BERPENGARUH KEPADA PENGELUARAN SAHAM BARU, YANG BERJUMLAH SEBANYAK-BANYAKNYA 100.625.341.623 (SERATUS Milyar ENAM RATUS DUA PULUH LIMA JUTA TIGA RATUS EMPAT PULUH SATU RIBU ENAM RATUS DUA PULUH TIGA) SAHAM SETELAH PELAKSANAAN PUT V, MAKA PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN (DILUSI) MAKSIMAL SEBESAR 60,00% SETELAH PELAKSANAAN PUT V.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PUT V INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA.

JADWAL SEMENTARA

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	1 April 2022	Tanggal Distribusi HMETD	7 Oktober 2022
Tanggal Efektif Pernyataan Pendaftaran dari OJK	26 September 2022	Tanggal Pencatatan HMETD di BEI	10 Oktober 2022
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD (Cum-Right) di:		Periode Perdagangan & Pelaksanaan HMETD	10 – 24 Oktober 2022
• Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	4 Oktober 2022	Tanggal Akhir Pembayaran Saham Pelaksanaan HMETD	24 Oktober 2022
• Pasar Tunai	6 Oktober 2022	Periode Distribusi Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD	12 – 26 Oktober 2022
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD (Ex-Right) di:		Tanggal Akhir Pembayaran Pemesanan Pembelian Saham Tambahan	26 Oktober 2022
• Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	5 Oktober 2022	Tanggal Penjatahan Pemesanan Pembelian Saham Tambahan	27 Oktober 2022
• Pasar Tunai	7 Oktober 2022	Tanggal Pembayaran Penuh oleh Pembeli Siaga	27 Oktober 2022
Tanggal Pencatatan (Recording Date) Untuk Memperoleh HMETD	6 Oktober 2022	Tanggal Pengembalian Kelebihan Uang Pemesanan Pembelian Saham	31 Oktober 2022

PENAWARAN UMUM TERBATAS V

Dalam rangka pelaksanaan PUT V, para Pemegang Saham Perseroan telah menyetujui rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) tanggal 1 April 2022 dengan hasil keputusan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui PUT V dengan penerbitan HMETD sebanyak-banyaknya sejumlah 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham sebagaimana dinyatakan dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Sentul City Tbk. No. 02 tanggal 1 April 2022 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor. Hasil RUPSLB tersebut telah diumumkan pada situs web Perseroan, situs web BEI, dan situs web KSEI pada tanggal 4 April 2022, sesuai dengan POJK No. 15/2020 dan Anggaran Dasar Perseroan.

Direksi atas nama Perseroan dengan ini melakukan PUT V kepada para pemegang saham dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Baru atau sebesar 60,00% (enam puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PUT V dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan Rp50,- (lima puluh Rupiah). Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam rangka PUT V ini adalah berjumlah sebanyak Rp5.031.267.081.150 (lima triliun tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh tujuh juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh Rupiah). Seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut dikeluarkan dari saham portepel yang akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (“BEI”). Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham (“DPS”) Perseroan pada tanggal 6 Oktober 2022 pukul 16.00 WIB berhak atas 3 (tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Dalam hal pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka atas pecahan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di BEI dan dilaksanakan selama 5 (lima) Hari Kerja mulai tanggal 10 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 24 Oktober 2022. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Lama Perseroan antara lain hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian dividen, hak atas saham bonus dan hak atas HMETD.

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PUT V ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari saham portepel dan akan dicatatkan di BEI.

Sebelum PUT V ini, Perseroan telah mencatatkan seluruh saham di BEI yang merupakan seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan dengan rincian pencatatan seperti yang tertera dalam tabel berikut ini:

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada Bursa	Jumlah Saham
Penawaran Perdana	28 Juli 1997	400.000.000
HMETD I	3 Agustus 1999	4.004.000.000
Pengabungan Saham	1 Agustus 2006	(4.075.500.000)
HMETD II	10 Oktober 2006	8.151.000.000
PMT-HMETD I	2 Oktober 2009	507.508.598

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada Bursa	Jumlah Saham
HMETD III	1 Februari 2010	15.025.512.897
PMT-HMETD II	19 Agustus 2011	2.854.000.000
PMT-HMETD III	29 Desember 2011	3.139.690.500
HMETD IV	6 April 2017	20.721.957.306

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek ("BAE") PT Raya Saham Registra pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Seri	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	10.000.000.000	500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		135.204.500.000	14.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:				
Saham Biasa Seri A				
Masyarakat		357.500.000	715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B				
Masyarakat		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%
Saham Biasa Seri C				
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%
Stella Isabella Djohan		11.244.503.014	1.124.450.301.400	16,76%
Masyarakat		16.002.496.822	1.600.249.682.200	23,85%
Saham Biasa Seri D				
PT Sakti Generasi Perdana				
Stella Isabella Djohan				
Masyarakat		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100%
Saham dalam Portepel				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	6.860.309.500	343.015.475.000	

PUT V

Saham Baru dari PUT V memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*rounded down*). Dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan Saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Pemegang HMETD yang tidak menggunakan haknya untuk membeli saham baru dalam rangka PUT V ini dapat menjual haknya kepada pihak lain. HMETD dapat diperdagangkan baik di dalam maupun di luar BEI sesuai POJK No. 32/2015 selama 5 (lima) Hari Kerja mulai tanggal 10 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 24 Oktober 2022. Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI mulai pada tanggal 10 Oktober 2022. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah 24 Oktober 2022 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam HMETD, secara proporsional berdasarkan hak yang dilaksanakan.

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar

Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah).

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 104, tanggal 26 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pt Sentul City Tbk No. 17, tanggal 6 Juni 2022, keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H.,Notaris di Kota Bogor, PT Sakti Generasi Perdana selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persen) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Terbatas V yaitu sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) Saham Biasa Seri D yang berasal dari portepel atau mewakili 60,00% (enam puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Terbatas V, yang direncanakan akan dicatatkan pada BEI.

Mengingat bahwa jumlah saham baru yang diterbitkan adalah sebanyak 100.625.341.623 (seratus milyar enam ratus dua puluh lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga) saham setelah pelaksanaan PUT V, maka pemegang saham lama yang tidak melaksanakan haknya mengalami penurunan presentase kepemilikan (dilusi) maksimal sebesar 60,00% (enam puluh persen) setelah pelaksanaan PUT V.

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi semua Pemegang Saham Perseroan menggunakan haknya untuk membeli Saham Baru:

Keterangan	Sebelum PUT V				Setelah PUT V		
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A Masyarakat		357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Saham Biasa Seri B Masyarakat		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
Saham Biasa Seri C PT Sakti Generasi Perdana Masyarakat		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Saham Biasa Seri D PT Sakti Generasi Perdana Masyarakat		27.246.999.836	2.724.699.983.600	40,62%	27.246.999.836	2.724.699.983.600	16,25%
					53.007.556.119	2.650.377.805.950	31,61%
		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	50.757.476.004	2.537.873.800.200	30,27%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-		-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-		-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800		61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000		306.234.967.877	15.311.748.393.850	

Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Sakti Generasi Perdana berencana untuk melaksanakan HMETD yang dimilikinya sebanyak 53.007.556.119 (lima puluh tiga miliar tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas) saham atau setara dengan sekitar 52,68% (lima puluh dua koma enam delapan persen) dari jumlah penawaran, dengan harga pelaksanaan Rp50 per saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.650.377.805.950 (dua triliun enam ratus lima puluh miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru kecuali PT Sakti Generasi Perdana yang akan melaksanakan 53.007.556.119 HMETD dan membeli sisa saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 saham yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham dalam perannya sebagai pembeli siaga:

Keterangan	Sebelum PUT V			Setelah PUT V			
	Seri	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000		357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000		1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000		123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	410.000.000.000	20.500.000.000.000		410.000.000.000	20.500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		535.204.500.000	34.000.000.000.000		535.204.500.000	34.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:							
Saham Biasa Seri A							
Masyarakat		357.500.000	715.000.000.000	0,53%	357.500.000	715.000.000.000	0,21%
Saham Biasa Seri B							
Masyarakat		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%	1.001.000.000	400.400.000.000	0,60%
Saham Biasa Seri C							
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%	35.338.370.746	3.533.837.074.600	21,07%
Masyarakat		27.246.999.836	2.724.699.983.600	40,62%	27.246.999.836	2.724.699.983.600	16,25%
Saham Biasa Seri D							
PT Sakti Generasi Perdana					100.625.341.623	5.031.267.081.150	60,00%
Masyarakat		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%	3.139.690.500	156.984.525.000	1,87%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100,0%	167.708.902.705	12.562.188.664.350	100,0%
Saham dalam Portepel							
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-		-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-		-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800		61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	406.860.309.500	20.343.015.475.000		306.234.967.877	15.311.748.393.850	

Sehingga jumlah saham tercatat Perseroan setelah PUT V adalah sebanyak 167.708.902.705 (seratus enam puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta sembilan ratus dua ribu tujuh ratus lima) saham, dengan tambahan saham baru atau sebesar 60,00% (enam puluh persen) saham baru dari jumlah saham sebelumnya sebesar 67.083.561.082 (enam puluh tujuh milyar delapan puluh tiga juta lima ratus enam puluh satu ribu delapan puluh dua) saham.

PENGGUNAAN DANA DARI HASIL PUT II

Seluruh dana hasil PUT V, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar 18,41% (delapan belas koma empat satu persen) akan digunakan oleh Perseroan untuk membayar utang kepada:
 - a. PT Bintang Harapan Desa dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	PT Bintang Harapan Desa
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Nilai pinjaman	:	Rp. 166.504.063.426
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp. 166.504.063.426 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	5% per tahun
Tanggal jatuh tempo utang	:	31 Desember 2022

Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Prosedur dan Persyaratan Pelunasan	:	Pelunasan pinjaman berikut dengan sisa bunga triwulan terakhir dan termasuk seluruh tagihan bunga yang belum dilunasi oleh Perseroan, dilakukan pada saat pinjaman tersebut jatuh tempo atau pada saat perjanjian ini berakhir atau pada waktu lain dalam hal dilakukan perpanjangan perjanjian.
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 40, tanggal 14 Mei 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, sebagaimana diubah terakhir oleh Addendum Ketiga atas Perjanjian Pengakuan Hutang, tanggal 31 Desember 2021, antara PT Bintang Harapan Desa dengan Perseroan.

b. PT Daya Kharisma Nusantara dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	PT Daya Kharisma Nusantara
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp300.000.000.000
Nilai pinjaman	:	Rp215.000.000.000
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp215.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	11 Oktober 2023
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Bunga	:	Tidak ada
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja

Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 12 Oktober 2018, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Daya Kharisma Nusantara.
--------------------	---	---

c. Golden Capital Foundation Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	Golden Capital Foundation Ltd	
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk	
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi	
Nilai pinjaman	:	Rp. 358.773.303.797	
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp. 358.773.303.797, Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga	
Tingkat suku bunga utang	:	6% per tahun	
Tanggal jatuh tempo utang	:	Terdiri dari beberapa fasilitas yang memiliki tanggal jatuh tempo berbeda sebagai berikut:	
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022	17 Januari 2024
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020.	16 Maret 2024
		Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022	31 Maret 2024
		Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amendemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	10 Juni 2023
		Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amendemen	10 Juni 2023

		Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020	
		Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Second Third Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020	17 Juni 2023
		Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.	16 April 2024
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021	
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan	
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)	
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang	
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada	
Penggunaan Dana	:	Modal kerja	
Perjanjian Terkait	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 17 Januari 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 17 Januari 2022. 2. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana diubah terakhir dengan Fourth Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 16 Maret 2022 serta Perubahan Perjanjian, tanggal 15 Januari 2020. 3. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Maret 2020, sebagaimana diubah dengan Second Supplemental to Amendment and Restated Agreement, tanggal 31 Maret 2022. 4. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020. 5. Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana diubah terakhir dengan Amandemen Perjanjian Pinjaman Ke-5, 	

	tanggal 10 Juni 2022, serta Perubahan Perjanjian Pinjaman, tanggal 15 Januari 2020.
	6. Perjanjian, tanggal 19 Juni 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Second Third Amendment of Agreement, tanggal 17 Juni 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.
	7. Perjanjian, tanggal 16 April 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Third Amendment of Agreement, tanggal 16 April 2022, serta Perjanjian Tambahan, tanggal 15 Januari 2020.

d. PT Fajar Abadi Masindo dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	PT Fajar Abadi Masindo
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp15.000.000.000
Nilai pinjaman	:	Rp15.000.000.000
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp15.000.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	21 Agustus 2023
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Kedua Perjanjian, tanggal 21 Agustus 2021, antara Perseroan dengan PT Fajar Abadi Masindo.

e. PT Alam Raya Hijau dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	PT Alam Raya Hijau
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp250.000.000.000
Nilai pinjaman	:	Rp 99.797.850.400

Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp 99.797.850.400 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	Tidak ada
Tanggal jatuh tempo utang	:	1 Oktober 2023
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian, tanggal 4 Oktober 2019, sebagaimana diubah terakhir dengan Addendum Ketiga Perjanjian, tanggal 1 Oktober 2021, antara Perseroan dengan PT Alam Raya Hijau.

f. Queen Bridge Investment Ltd dengan rincian sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	Queen Bridge Investment Ltd
Utang atas nama	:	PT Sentul City Tbk
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Sampai dengan USD10.000.000
Nilai pinjaman	:	Rp. 61.279.502.556
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp. 61.279.502.556 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga.
Tingkat suku bunga utang	:	4% per tahun
Tanggal jatuh tempo utang	:	12 April 2024
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian Pinjaman, tanggal 14 April 2015, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd, sebagaimana diubah terakhir kali dengan <i>Seventh Amandemen of Loan Agreement</i> , tanggal 12 April 2022, serta Akta Penegasan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 65, tanggal 19 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina

	Leonita, SH, Notaris di Bogor, antara Perseroan dan Queen Bridge Investment Ltd.
--	--

Pada awal pelaksanaan transaksi di atas, tidak terdapat benturan kepentingan dan transaksi tersebut juga bukan merupakan transaksi material karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

Rencana Penggunaan Dana (1) bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak dilakukan dengan Afiliasi dari Perseroan. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020. Rencana Penggunaan Dana (1) juga bukan merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020 karena dana hasil PMHMETD yang akan digunakan untuk melakukan pembayaran utang kurang dari 20% ekuitas Perseroan.

2. Sekitar 0,87% (nol koma delapan tujuh persen) akan digunakan untuk penambahan penyertaan modal kepada SGC yang selanjutnya akan digunakan oleh PT Sukaputra Graha Cemerlang untuk pembayaran utang kepada Queen Bridge Investment Ltd sehubungan dengan aktivitas operasional dengan rincian pinjaman sebagai berikut:

Nama Kreditur	:	Queen Bridge Investment Ltd
Utang atas nama	:	PT Sukaputra Graha Cemerlang
Sifat hubungan Afiliasi dengan Kreditur	:	Tidak Terafiliasi
Plafond	:	Rp43.500.000.000
Nilai pinjaman	:	Rp43.500.000.000
Jumlah pokok utang yang akan dilunasi	:	Rp43.500.000.000 Jumlah yang akan dibayarkan merupakan jumlah pokok pinjaman tanpa bunga
Tingkat suku bunga utang	:	7% per tahun
Tanggal posisi nilai pinjaman	:	31 Desember 2021
Sisa saldo pokok utang	:	Tidak terdapat sisa saldo setelah pelunasan
Kapan pelunasan utang akan direalisasikan	:	Tidak lebih dari 1 (satu) bulan sejak pencatatan saham pada Bursa Efek Indonesia (listing)
Alasan dilakukannya pelunasan utang	:	Mengurangi pokok utang
Denda terkait pelunasan lebih awal	:	Tidak ada
Penggunaan Dana	:	Modal kerja
Perjanjian Terkait	:	Perjanjian Pinjaman, tanggal 31 Juli 2018 antara SGC dengan Queen Bridge Investments Ltd, sebagaimana terakhir diubah dengan Perubahan IV Perjanjian Pinjaman, tanggal 29 Juli 2022.

Rencana Penggunaan Dana (2) yang akan disalurkan kepada anak perusahaan Perseroan, yakni PT Sukaputra Graha Cemerlang, merupakan Transaksi Afiliasi karena akan dilakukan dengan Afiliasi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 POJK 42/2020. Namun, transaksi antara Perseroan dan PT Sukaputra Graha Cemerlang dapat dikecualikan berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b angka 1 POJK 42/2020, mengingat Perseroan memiliki 99,9% saham pada PT Sukaputra Graha Cemerlang, sehingga Perseroan wajib (A) memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum, dan (B) melaporkan Transaksi Afiliasi kepada OJK paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah Tanggal Transaksi Afiliasi.

Rencana Penggunaan Dana (2) bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 5 POJK 42/2020. Rencana Penggunaan Dana (2) juga bukan merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17/2020 karena dana hasil PMHMETD yang akan digunakan untuk melakukan penyertaan modal kurang dari 20% ekuitas Perseroan.

Pada awal pelaksanaan transaksi di atas, tidak terdapat benturan kepentingan dan transaksi tersebut juga bukan merupakan transaksi material karena nilainya tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan.

3. Sekitar 76,34% (tujuh puluh enam koma tiga empat persen) akan digunakan untuk melakukan ekspansi dan pengembangan usaha Perseroan melalui pembelian tambahan landbank baru yang strategis dan akan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan dapat bersinergi dengan pengembangan usaha Perseroan, melalui akuisisi tanah/landbank secara langsung dari masyarakat pemilik lahan.

Pada saat prospektus ini diterbitkan, Perseroan sedang melakukan penjajakan potensi-potensi target landbank/lahan yang akan diakuisisi oleh Perseroan dari warga masyarakat pemilik lahan yang berlokasi di sekitar kawasan Sentul City yang akan menjadi bagian dari pengembangan besar kota mandiri Sentul City di masa mendatang. Pihak penjual akan berasal dari masyarakat yang jumlahnya sangat banyak dan dapat mencapai ribuan orang, sehingga Perseroan belum dapat memastikan perincian dari satu persatu nama pihak penjual dalam transaksi jual beli lahan nantinya.

Nama Pihak Penjual	:	Belum dapat dipastikan sehubungan dengan transaksi jual beli tanah yang akan difinalisasi kemudian dengan para penjual.
Kegiatan Usaha	:	Belum dapat dipastikan sehubungan dengan transaksi jual beli tanah yang akan difinalisasi kemudian dengan para penjual.
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	:	Belum diketahui
Jumlah Dana yang Digunakan	:	Jumlah keseluruhan pembelian landbank/lahan adalah 76,34% (tujuh puluh enam koma tiga empat persen) dari dana hasil PMHMETD setelah dikurangi biaya-biaya emisi.
Alasan Dan Pertimbangan Pembelian Aset	:	Sebagai perusahaan yang memiliki kegiatan usaha dalam bidang pengembangan properti, ketersediaan landbank/lahan merupakan faktor paling penting bagi keberlangsungan usaha Perseroan, mengingat kecukupan landbank memungkinkan pengembangan dan ekspansi baru yang menjadi sumber utama pendapatan usaha Perseroan. Sebagai pengembang di Kawasan Sentul selama puluhan tahun, Perseroan terus berupaya memperluas cakupan landbank yang dimilikinya untuk menjaga kelangsungan pembangunan dan stabilitas pendapatan usaha, disamping juga sebagai dukungan kepada warga yang sudah memberi kepercayaan dengan tinggal atau berinvestasi di Kawasan Sentul City, dimana upaya ini dilakukan dengan terus melakukan pembelian-pembelian baru atas lahan yang mendukung roadmap pengembangan Kawasan Sentul City.
Rencana Realisasi	:	Perseroan berencana melakukan realisasi akuisisi tanah sebelum akhir tahun 2022 ini dengan menggunakan dana dari hasil Penawaran Umum Terbatas.

Berkenaan dengan Rencana Penggunaan Dana (3), apabila akuisisi landbank/lahan dilakukan melalui pembelian secara langsung oleh Perseroan, maka Perseroan memerlukan adanya suatu persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang akan diajukan oleh Perseroan melalui sistem OSS ketika target landbank/lahan telah dapat ditentukan sebelum Rencana Penggunaan Dana direalisasikan. Sedangkan, apabila dilakukan melalui akuisisi atau penyertaan saham pada perusahaan yang memiliki landbank/lahan, maka tidak diperlukannya perizinan khusus oleh Perseroan sehingga Rencana Penggunaan Dana dapat langsung direalisasikan

Sampai dengan Tanggal Prospektus, Rencana Penggunaan Dana (3) bukan merupakan transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 3 dan Pasal 1 angka 5 POJK 42 karena Perseroan belum dapat menentukan apakah akuisisi lahan akan dilakukan dari Afiliasi Perseroan ataupun berpotensi mengandung benturan kepentingan. Dalam hal Rencana Penggunaan Dana (3) merupakan transaksi afiliasi atau transaksi benturan kepentingan, maka Perseroan akan melaksanakan transaksi tersebut dengan memperhatikan POJK 42.

Rencana Penggunaan Dana (3) merupakan transaksi material berdasarkan POJK 17 mengingat dana hasil PMHMETD yang akan digunakan mencapai 20% namun kurang dari 50% ekuitas Perseroan. Rencana Penggunaan Dana (3) dapat dikecualikan dari kewajiban transaksi material berdasarkan Pasal 13 POJK 17 karena Rencana Penggunaan Dana (3) dilakukan dalam rangka kegiatan usaha Perseroan yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan mengingat Perseroan memiliki kegiatan usaha di bidang real estat. Untuk Rencana Penggunaan Dana (3), Perseroan wajib mengungkapkan transaksi material yang dilakukan dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

4. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yaitu pengembangan proyek, biaya pemasaran, biaya operasional, pajak dan kegiatan operasional lainnya.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PUT V dapat dilihat pada Bab II Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil PUT V di Prospektus ini.

PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp6,136,739,188,005, sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak per 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang laporannya ditandatangani oleh Erna SE., Ak., CA., CPA. pada tanggal 25 Agustus 2022 dengan opini Tanpa Modifikasi.

Perseroan dan Entitas Anak mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah Rp6,136,739,188,005.

Perincian liabilitas konsolidasian Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 disajikan di bawah ini.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Pinjaman bank jangka pendek	351,705,578,434
Utang usaha	51,864,201,472
Utang non usaha – pihak berelasi	-
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	372,912,686,869
Biaya yang masih harus dibayar	390,845,371,016
Utang pajak	
Pajak penghasilan	1,604,755,732
Pajak penghasilan lain-lain	46,854,759,622
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	
Bank	337,782,086,151
Sewa Pembiayaan	2,909,751,000
Uang muka pelanggan	182,907,294,392
Total liabilitas jangka pendek	1,739,386,484,688

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Keterangan	31 Desember 2021
Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	
Bank	1,168,823,870,874
Pihak ketiga	418,904,693,237
Uang muka pelanggan	1,720,227,901,743
Utang pihak berelasi non-usaha	24,092,920,409
Utang usaha	218,619,376,367
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	809,000,256,359
Pendapatan ditangguhkan	3,900,356,952
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	33,783,327,376
Total liabilitas jangka panjang	4,397,352,703,317
TOTAL LIABILITAS	6,136,739,188,005

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini dikutip dari dan dihitung berdasarkan laporan keuangan auditan Perseroan tanggal 31 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan keuangan auditan pada tanggal dan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (“IAPI”) oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna.,S.E., Ak., CA., CPA tanggal 25 Agustus 2022 dengan opini tanpa modifikasian.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Total Aset Lancar	4,642,676,267,904	4,654,627,251,261	4,588,731,043,660
Total Aset Tidak Lancar	11,961,155,185,580	12,000,362,086,900	13,782,498,930,161
Total Aset	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821
Total Liabilitas Jangka Pendek	1,739,386,484,688	1,642,561,395,481	3,270,161,549,357
Total Liabilitas Jangka Panjang	4,397,352,703,317	4,526,378,398,985	4,850,969,457,069
Total Liabilitas	6,136,739,188,005	6,168,939,794,466	8,121,131,006,426
Ekuitas – Neto	10,467,092,265,479	10,486,049,543,695	10,250,098,967,395
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	16,603,831,453,484	16,654,989,338,161	18,371,229,973,821

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021*)	2021	2020
PENDAPATAN	408,562,721,245	2,422,170,826,381	910,709,348,365	451,847,226,952
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(119,826,675,580)	(1,820,597,079,922)	(281,857,309,466)	(202,854,983,007)
LABA BRUTO	288,736,045,665	601,573,746,459	628,852,038,899	248,992,243,945
LABA (RUGI) USAHA	149,247,134,362	414,544,952,855	347,416,872,759	(241,281,553,579)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(25,056,568,337)	286,847,525,437	80,374,807,760	(554,143,697,854)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan – Neto	(1,482,789,387)	(91,117,840)	(1,104,456,880)	(2,158,084,775)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(26,539,357,724)	286,756,407,597	79,270,350,880	(556,301,782,629)
(Beban) Penghasilan Komprehensif Lain-Neto	7,582,079,508	-	6,304,157,270	(91,513,271)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(18,957,278,216)	286,756,407,597	85,574,508,150	(556,393,295,900)
LABA PER SAHAM	(0.31)	4.52	1.67	(9.35)

*) Tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(47,371,069,199)	(196,335,576,102)	(1,522,393,565,962)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(2,063,417,311)	1,209,528,053,790	(56,237,785,547)	
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(10,008,049,549)	(845,257,474,642)	1,357,478,788,986	
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	(59,442,536,059)	167,935,003,046	(221,152,562,523)	
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE / TAHUN	315,190,921,856	147,255,918,810	368,408,481,333	
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE / TAHUN	255,748,385,797	315,190,921,856	147,255,918,810	

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN PENTING

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Rasio Pertumbuhan			
Pendapatan Usaha	-55,14%	101.55%	-52,51%
Beban Pokok Pendapatan	-57,49%	38.95%	-47,33%
Laba/(Rugi) Bruto	-54,09%	152.56%	-56,03%
Laba/(Rugi) Usaha	-70,67%	243,99%	201,69%
Laba/(Rugi) Neto	-111,58%	114,25%	913,63%
Jumlah aset	-0,31%	-10,16%	6,34%
Jumlah liabilitas	-0,52%	-24.04%	23,45%
Jumlah ekuitas	-0,18%	0,84%	-4,18%
RASIO SOLVABILITAS (x)			
Rasio total kewajiban terhadap aset (x)	0,37	0.37	0.44
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (x)	0,59	0.60	0.79
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (x)	0,21	0.22	0.28
Rasio total ekuitas terhadap total aset (x)	0,63	0.63	0.56
RASIO PROFITABILITAS (%)			
Margin laba bruto - gross profit margin (%)	70,67%	69.05%	55.11%
Margin laba usaha – <i>operating profit margin</i> (%)	36,53%	38.15%	-53.40%
Margin laba bersih – <i>net profit margin</i> (%)	-6,50%	8.70%	-123.12%
Tingkat pengembalian aset – roa (%)	-0,16%	0.48%	-3.03%
Tingkat pengembalian modal – roe (%)	-0,25%	0.77%	-5.43%
RASIO LIKUIDITAS (%)			
Rasio kas – <i>cash ratio</i> (x)	0,15	0.19	0.05
Rasio cepat – <i>quick ratio</i> (x)	0,81	0.87	0.43
Rasio lancar – <i>current ratio</i> (x)	2,66	2.79	1.40
Interest Coverage Ratio	1,16	1.33	0.73
Debt Service Coverage Ratio	0,14	0.57	0.25
Coverage Collateral Ratio	213,91%	213,91%	213,91%

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroan dan Entitas Anak dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan untuk posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit. Laporan keuangan auditan pada tanggal dan untuk tahun tersebut, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (“IAPI”) oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (Anggota dari BDO International Limited), akuntan publik independen, yang telah ditandatangani oleh Erna SE., Ak., CA., CPA. tanggal 25 Agustus 2022 dengan opini Tanpa Modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Aset Lancar

Aset lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 11,950,983,355 atau sebesar 0.26% dari Rp 4,654,627,251,261 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,642,676,267,906 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh keputusan Perseroan untuk mencairkan beberapa deposito berjangka dan pembayaran yang dilakukan atas utang usaha Perseroan.

Aset lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 65,896,207,601 atau sebesar 1,42% dari Rp 4,588,731,043,660 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 4,654,627,251,261 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh Adanya kenaikan dari Kas dan setara kas yang dimiliki Perusahaan dan adanya peningkatan piutang lain-lain milik Entitas Anak.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 39,206,901,325 atau sebesar 0.32% dari Rp 12,000,362,086,903 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 11,961,155,185,578 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan tanah dan pencadangan penurunan nilai tanah untuk pengembangan atas tanah sengketa dengan Satgas BLBI.

Aset tidak lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,932,136,843,261 atau sebesar 14.02% dari Rp 13,782,498,930,161 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 11,850,362,086,900 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penjualan properti investasi berupa Mal yang dikenal sebagai AEON Sentul City kepada AEON.

Total Aset

Total Aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 51,157,884,678 atau sebesar 0.30% dari Rp 16,654,989,338,162 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 16,603,831,453,484 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh pencairan deposito, penjualan tanah dan keputusan Perusahaan untuk melakukan pencadangan penurunan nilai.

Total Aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,866,240,635,660 atau sebesar 10,16% dari Rp 18,371,229,973,821 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 16,504,989,338,161 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penurunan kepemilikan aset dikarenakan adanya penjualan properti investasi berupa AEON Mall Sentul City kepada AEON dan adanya penyesuaian saldo perpajakan perusahaan.

Liabilitas Jangka Pendek

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 96,825,089,207 atau sebesar 5.57% dari Rp 1,642,561,395,481 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 1,739,386,484,688 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh penambahan accrued bunga pinjaman non-bank dan utang bank jangka pendek.

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,602,322,857,477 atau sebesar 96.07% dari Rp 3,270,161,549,357 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 1,667,838,691,880 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian saldo utang sesuai dengan kesepakatan dalam PKPU dan Homologasi.

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 129,025,695,668 atau sebesar 2.93% dari Rp 4,526,378,398,985 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,397,352,703,317 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk dan PT Bank KB Bukopin Tbk.

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 349,868,354,483 atau sebesar 7.77% dari Rp 4,850,969,457,069 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 4,501,101,102,586 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Total Liabilitas

Total liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 32,200,606,461 atau sebesar 0.52% dari Rp 6,168,939,794,466 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 6,136,739,188,005 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pengakuan penjualan yang menyebabkan turunnya uang muka dari pelanggan dan dilakukannya pembayaran Sebagian pinjaman PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Total liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,952,191,211,960 atau sebesar 24.04% dari Rp 8,121,131,006,426 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 6,168,939,794,466 pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian saldo utang sesuai dengan kesepakatan dalam PKPU dan Homologasi dan adanya pembayaran utang bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Ekuitas

Ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 18,957,278,216 atau sebesar 0.18% dari Rp 10,486,049,543,695 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 10,467,092,265,479 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh akumulasi rugi yang tercatat pada Entitas Anak.

Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp85,950,576,300 atau sebesar 0,84% dari Rp 10,250,098,967,395 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 10,336,049,543,695 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh pada periode 31 Desember 2021 Perusahaan berhasil meningkatkan laba dengan nilai laba dengan penghasilan komprehensif lainnya sebesar 267,776,766,740.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pendapatan Neto

Pendapatan neto Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 113,608,105,136 atau sebesar 21.76% dari Rp 522,170,826,381 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 408,562,721,245 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penurunan jumlah penjualan tanah dan bangunan selama tahun 2022.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 4,460,595,658 atau sebesar 3.87% dari Rp 115,366,079,922 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 119,826,675,580 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan tanah yang mendominasi penjualan tahun 2021 sehingga memiliki harga pokok yang lebih rendah, sementara pada tahun 2022 Perusahaan lebih banyak melakukan penjualan unit kavling.

Laba Bruto

Laba bruto Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 118,068,700,794 atau sebesar 40.89% dari Rp 406,804,746,459 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 288,736,045,665 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh penjualan tanah dengan harga pokok yang rendah yang mendominasi perolehan pendapatan pada 30 Juni 2021.

Beban Penjualan

Beban penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,786,600,996 atau sebesar 15.26% dari Rp 9.920.386.005 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 11,706,987,001 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan

tersebut dikarenakan oleh peningkatan biaya marketing untuk mendukung promosi yang dilakukan oleh Perusahaan.

Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 45,115,991,580 atau sebesar 57.21% dari Rp 123,964,188,907 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi Rp 78,848,197,327 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh berkurangnya biaya professional yang dikeluarkan Perseroan, terutama per 30 Juni 2021 Perseroan mencatat adanya biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka homologasi PKPU.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 265,297,818,493 atau sebesar 177.75% dari rugi usaha sebesar Rp 414,544,952,855 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi laba usaha sebesar Rp 149,247,134,362 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh menurunnya penjualan yang diperoleh Perusahaan serta bertambahnya bunga pinjaman yang masih harus dibayarkan oleh Perseroan.

Laba Neto Periode/Tahun Berjalan

Laba neto periode/tahun berjalan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 260,217,049,873 atau sebesar 9.80% dari laba neto Rp 286,756,407,597 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi rugi neto Rp 26,539,357,724 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh menurunnya penjualan yang diperoleh Perusahaan serta bertambahnya bunga pinjaman yang masih harus dibayarkan oleh Perseroan.

Pendapatan komprehensif lain

Pendapatan komprehensif lain mengalami peningkatan dari Rp 0 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi pendapatan sebesar Rp 7,582,079,508 pada tanggal 30 Juni 2022. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya pendapatan komprehensif lain atas perhitungan imbalan kerja Perseroan dan entitas anak.

Total laba (rugi) komprehensif

Total laba komprehensif mengalami penurunan dari Rp 286,756,407,597 pada tanggal 30 Juni 2021 menjadi rugi komprehensif sebesar Rp 18,957,278,216 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh akumulasi kerugian entitas anak dan penurunan penjualan yang diperoleh Perseroan selama tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pendapatan Neto

Pendapatan neto Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 458,862,121,413 atau sebesar 101.55% dari Rp 451,847,226,952 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 910,709,348,365 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan lahan oleh Perseroan kepada grup pengembang properti terkemuka, yang di masa depan akan memberikan nilai tambah kawasan Sentul City.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban pokok penjualan dan beban langsung Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 79,002,326,459 atau sebesar 38.95% dari Rp 202,854,983,007 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 281,857,309,466 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya komponen beban pokok pendapatan dari komponen lahan rumah hunian, ruko dan apartemen sehubungan dengan peningkatan penjualan Perseroan.

Laba Bruto

Laba bruto Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 379,859,794,954 atau sebesar 152.56% dari Rp 248,992,243,945 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 628,852,038,899 pada tanggal 31 Desember 2021.

Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan lahan Perseroan yang meningkatkan margin laba kotor perusahaan.

Beban Penjualan

Beban penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 5,020,630,212 atau sebesar 23.72% dari Rp 21,168,560,011 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 26,189,190,223 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya beban iklan dan pemasaran.

Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 35,067,327,113 atau sebesar 21.01% dari Rp 166,922,209,368 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi Rp 201,989,536,481 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya kenaikan gaji karyawan Perseroan dan biaya-biaya jasa profesional.

Laba Usaha

Laba usaha Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp588.698.426.338 atau sebesar 243,99% dari rugi usaha sebesar Rp 241,281,553,579 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba usaha sebesar Rp 347,416,872,759 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh naiknya margin laba secara signifikan dikarenakan adanya penjualan lahan perusahaan.

Laba Neto Periode/Tahun Berjalan

Laba neto periode/tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 785,572,133,509 atau sebesar 342.64% dari rugi neto Rp 556,301,782,629 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba neto Rp 229,270,350,880 pada tanggal 31 Desember 2021. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya penjualan dengan meningkatnya margin laba kotor perusahaan dan adanya laba dari penjualan AEON Mall Sentul City kepada AEON.

Pendapatan komprehensif lain

Pendapatan komprehensif lain mengalami penurunan dari Rp 91,513,271 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba usaha sebesar Rp 6,304,157,270 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya penyesuaian terhadap perhitungan imbalan kerja yang dikarenakan adanya perubahan undang-undang cipta kerja (UU No. 11 Tahun 2020).

Total laba (rugi) komprehensif

Total rugi komprehensif mengalami peningkatan dari Rp 556,393,295,900 pada tanggal 31 Desember 2020 menjadi laba komprehensif sebesar Rp 235,574,508,150 pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan tersebut dikarenakan oleh adanya kenaikan laba di tahun berjalan dan kenaikan pada penghasilan komprehensif lainnya yang merupakan adanya penjualan tanah dengan margin yang cukup tinggi dan adanya penjualan properti investasi.

Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Kebutuhan operasi, belanja modal dan modal kerja Perseroan terutama didanai dari kas yang diperoleh dari operasi serta pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang, termasuk pinjaman bank dan obligasi.

Per tanggal 31 Desember 2021, Perseroan memiliki kas dan setara kas sebesar Rp 315,190,921,856, yang terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan tanggal jatuh tempo yang tidak melebihi tiga bulan dan juga tidak dijaminkan.

Sumber likuiditas secara internal berasal dari modal saham dan kas Perseroan. Sedangkan sumber likuiditas secara eksternal berasal dari pinjaman bank dan obligasi. Sumber likuiditas yang material yang belum digunakan berasal dari fasilitas pinjaman bank yang belum digunakan. Peningkatan likuiditas Emiten berasal dari penambahan fasilitas pinjaman baru. Modal kerja Perseroan sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional saat ini.

Arus Kas

Tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2021

Arus Kas bersih dari aktivitas operasi

Arus kas bersih untuk aktivitas operasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 148.964.506.906 atau sebesar 75,87% dari sebesar Rp 196,335,576,102 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 47,371,069,199 pada tanggal 30 Juni 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh adanya peningkatan penerimaan kas dari pelanggan dan adanya penurunan signifikan untuk pembayaran beban keuangan, beban pajak final dan pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Arus Kas bersih dari aktivitas investasi

Arus kas bersih dari aktivitas investasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1.207.464.636.476 atau sebesar 99,83% dari sebesar Rp 1,209,528,053,790 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi arus kas bersih untuk aktivitas investasi Rp 2,063,417,311 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan terdapat penjualan property investasi pada tahun 2021.

Arus Kas bersih dari aktivitas pendanaan

Arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 835.249.425.093 atau sebesar 98,82% dari sebesar Rp 845,257,474,642 pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp 10,008,049,549 pada tanggal 30 Juni 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh adanya pembayaran pinjaman jangka Panjang pada tahun 2021 dan adanya pemberian pinjaman kepada pihak ketiga.

Tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

FAKTOR RISIKO

Risiko usaha dan risiko umum di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

Risiko Utama

Penurunan permintaan pasar akan properti

Risiko Usaha

1. Biaya permodalan
2. Penyelesaian proyek
3. Persaingan usaha
4. Kenaikan harga bahan baku bangunan dan kelangkaan bahan baku bangunan
5. Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku

Risiko Umum

1. Perubahan tingkat bunga pinjaman dan kurs valuta asing
2. Kondisi perekonomian secara makro dan global
3. Kebijakan pemerintah
4. Tuntutan atau gugatan hukum
5. Kebakaran dan bencana alam
6. Risiko sebagai induk perusahaan

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal Efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 25 Agustus 2022 atas laporan keuangan Perseroan tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Member of BDO International Limited) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan opini tanpa modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan audit KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Member of BDO International Limited) tersebut ditandatangani oleh Erna, S.E., Ak, CA., CPA.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menkumham dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan KBLI Tahun 2020 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 38 tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Nitra Reza, SH, Notaris di Bogor, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0052995.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, yang telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0146251.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 28 Juli 2022, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 067 tanggal 23 Agustus 2022, Tambahan No. 028050.

Perseroan berdomisili di Gedung Menara Sudirman, Lantai 25, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia, dengan kantor operasional berlokasi di Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia.

Pada saat didirikan, berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai gedung, antara lain tetapi tidak terbatas pada gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut; dan bidang real estate dan developer termasuk pengolahan, pematangan, pengurugan, pengerukan dan penggalian tanah.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan berpedoman pada visi dan misi yang telah ditetapkan sebagai berikut:

Visi

Menjadi perusahaan properti pilihan pertama bagi pelanggan dan pihak yang berkepentingan lainnya karena kami meningkatkan kualitas hidup.

Misi

1. Mengembangkan Sentul City dengan perumahan bermutu dan inovatif yang selaras dengan lingkungan alam.
2. Menyediakan fasilitas pendidikan terbaik dan layanan kesehatan bertaraf internasional.
3. Memadukan perencanaan dan pembangunan fasilitas komersial, hiburan dan wisata.
4. Memperkaya pertumbuhan Sentul City dengan fasilitas seni dan budaya.

B. KEPEMILIKAN SAHAM DAN STRUKTUR PERMODALAN TERAKHIR

Berikut merupakan perkembangan struktur dan kepemilikan saham dalam 3 (tiga) tahun terakhir.

Tahun 2020 sampai dengan 2022

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir sebelum tanggal Prospektus ini, terdapat perubahan atas struktur permodalan Perseroan.

Struktur permodalan Perseroan yang berlaku pada tanggal Prospektus ini adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 22, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0253007, tanggal 18 Juni 2020, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0096361.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 18 Juni 2020, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 025 tanggal 29 Maret 2022, Tambahan No. 011224. (Akta 22/2020).

Struktur permodalan Perseroan yang berlaku pada tanggal Prospektus ini dan susunan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan mencapai 5% (lima persen) berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 30 Juni 2022, dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Seri	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	357.500.000	715.000.000.000	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	1.001.000.000	400.400.000.000	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	123.846.000.000	12.384.600.000.000	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	10.000.000.000	500.000.000.000	
Jumlah Modal Dasar		135.204.500.000	14.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh:				
Saham Biasa Seri A				
Masyarakat		357.500.000	715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B				
Masyarakat		1.001.000.000	400.400.000.000	1,49%
Saham Biasa Seri C				
PT Sakti Generasi Perdana		35.338.370.746	3.533.837.074.600	52,68%
Masyarakat		27.246.999.836	2.724.699.983.600	40,62%
Saham Biasa Seri D				
PT Sakti Generasi Perdana				
Masyarakat		3.139.690.500	156.984.525.000	4,68%
Jumlah Modal Ditempatkan & Disetor penuh		67.083.561.082	7.530.921.583.200	100%
Saham dalam Portepel				
Seri A (Nominal Rp 2.000)	A	-	-	
Seri B (Nominal Rp 400)	B	-	-	
Seri C (Nominal Rp 100)	C	61.260.629.418	6.126.062.941.800	
Seri D (Nominal Rp 50)	D	6.860.309.500	343.015.475.000	

C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris. Tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 12 Anggaran Dasar Perseroan.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 39, tanggal 14 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0400146, tanggal 21 Oktober 2020, dan telah didaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0177298.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 21 Oktober 2020 (**Akta 39/2020**), susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Basaria Panjaitan
 Komisaris Independen : Jonnardi
 Komisaris : Sumarsono

DIREKSI

Direktur Utama : Tjetje Muljanto
 Direktur : Iwan Budiharsana
 Direktur : Richard Susilo

D. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

Berikut merupakan gambaran kepemilikan Perseroan pada Entitas Anak:

No.	Nama Perusahaan	Tahun Pendirian	Kepemilikan Saham Perseroan (%)	Domisili	Tahun Dimulainya Penyertaan oleh Perseroan	Tahun Mulai Operasi	Status Operasional
Entitas Anak							
1.	PT Bukit Jonggol Asri	1995	80	Kab. Bogor	2014	2011	Beroperasi
2.	PT Aftanesia Raya	1994	99,9	Kab. Bogor	1994	2011	Beroperasi
3.	PT Natura City Developments Tbk	2011	15,04	Kab. Bogor	2012	2013	Beroperasi
4.	PT Gunung Geulis Elok Abadi	1994	99,9	Kab. Bogor	1994	1995	Beroperasi
5.	PT Karya Megah Sukses	2011	99,9	Jakarta Selatan	2012	2013	Beroperasi
6.	PT Sukaputra Graha Cemerlang	1996	99,9	Kab. Bogor	1996	1999	Beroperasi
7.	PT Sentul Air Nusantara	2012	99,9	Kab. Bogor	2013	2013	Beroperasi
8.	PT Gazelle Indonesia	2004	99,9	Kab. Bogor	2013	2004	Beroperasi
9.	PT Sentul PP Properti	2016	51	Kab. Bogor	2016	2016	Beroperasi
10.	PT Kencana Pondok Sejahtera	2017	99,8	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
11.	PT Graha Sejahtera Abdi	2011	99,9	Jakarta Selatan	2017	2016	Beroperasi
12.	PT Centerra Manajemen Properti	2018	99,9	Kab. Bogor	2018	Belum beroperasi	Beroperasi
13.	PT Sentul Graha Sejahtera	2018	99,9	Kab. Bogor	2018	Belum beroperasi	Belum beroperasi
14.	PT Sentul City Properti	2019	99,9	Kab. Bogor	2019	2019	Beroperasi
15.	PT Fauna Land Sentul	2016	70	Kab. Bogor	2016	2016	Beroperasi
16.	PT Jaya Selaras Gemilang	2017	99,2	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
Entitas Asosiasi							
17.	PT Jakarta Polo and Equestrian	1994	42	Jakarta Selatan	1994	-	-
18.	PT Group Seventy Asia	2016	45	Jakarta Selatan	2016	2016	Beroperasi

19.	PT Royal Sentul Resort Hotel	1994	48	Jakarta Selatan	1994	-	-
20.	PT Izumi Sentul Realty	2017	30	Kab. Bogor	2017	2017	Beroperasi
21.	PT Sentul Investindo	2011	8,7	Kab. Bogor	2011	2011	Beroperasi

PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM

Dalam rangka PUT V Perseroan telah menunjuk PT Raya Saham Registra sebagai Pengelola Pelaksanaan Administrasi Saham sesuai dengan Akta No. 105 tanggal 26 April 2022, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Jakarta.

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 6 Oktober 2022 pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham baru dalam rangka PUT V ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik sebanyak 2 (dua) mempunyai 3 (tiga) HMETD, dimana 2 (dua) HMETD berhak untuk membeli 3 (tiga) saham baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian saham baru adalah Pemegang HMETD Elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau Badan Hukum Indonesia maupun Asing, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

2. PENDISTRIBUSIAN HMETD

Sesuai anjuran pemerintah untuk melakukan *social distancing* di tengah pandemi covid-19 dan status seluruh pemegang saham Perseroan yang sahamnya sudah berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 7 Oktober 2022.

3. PENDAFTARAN / PELAKSANAAN HMETD

Proses Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 10 Oktober 2022 sampai dengan 24 Oktober 2022 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat) pukul 09.00 – 15.00 WIB.

Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI (*scriptless*) yang bermaksud melaksanakan haknya untuk membeli saham yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan HMETD yang dimilikinya dapat mengajukan permohonan pelaksanaan haknya melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola Efeknya. Selanjutnya Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus memberikan intruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham dalam rangka HMETD tersebut kepada KSEI dengan peraturan dan prosedur operasional yang telah ditetapkan KSEI.

Untuk dapat memberikan instruksi pemesanan pembelian saham tersebut maka Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Pemegang HMETD harus telah memiliki dana yang cukup untuk sejumlah HMETD yang akan dilaksanakannya pada saat mengajukan permohonan tersebut.
- Kecukupan HMETD dan dana tersebut harus telah tersedia di dalam Rekening Efek yang melakukan pemesanan pembelian saham.
- Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah membuka *sub account* untuk pemegang HMETD yang akan melakukan pemesanan pembelian saham.

Pada hari kerja berikutnya setelah Perusahaan Efek/Bank Kustodian memberikan instruksi pelaksanaan pembelian saham, maka KSEI akan menyampaikan kepada BAE Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening bank Perseroan.

Instruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham secara elektronik oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah efektif paling lambat pada tanggal 24 Oktober 2022.

HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan lewatnya batas waktu yang telah ditetapkan oleh Perseroan akan dihapuskan pencatatannya dalam Rekening Efek oleh KSEI. Untuk ini KSEI akan menyampaikan Konfirmasi mengenai Penghapusan pencatatan Efek tersebut kepada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang bersangkutan.

4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Bagi pemegang HMETD Elektronik yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki, dapat mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian, dengan menyerahkan dokumen-dokumen seperti:

- Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar.
- Instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) yg dilakukan melalui C-Best.
- Formulir Penyetoran Efek (FPE) yang telah diisi lengkap.
- Bukti Pembayaran dengan transfer/pemindah bukuan/giro/cek/ tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran pemesanan pembelian saham tambahan sudah harus diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan selambat-lambatnya tanggal 26 Oktober 2022. Penolakan dapat dilakukan terhadap pemesan yang tidak mematuhi petunjuk sesuai dengan yang tercantum dalam FPPS Tambahan.

5. PENJATAHAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Penjataan pemesanan pembelian saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 27 Oktober 2022 dengan ketentuan sebagai berikut:

- Bila jumlah seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT V ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
- Bila jumlah seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT V ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional berdasarkan jumlah dari HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang HMETD yang meminta pemesanan saham tambahan.

6. PERSYARATAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

- a. Asli bukti pembayaran dari bank berupa bukti transfer bilyet/giro/cek/tunai

Pembayaran Pemesanan pembelian saham dalam rangka PUT V, harus dibayar penuh (*full amount*) dalam mata uang Rupiah secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindah bukuan/transfer pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham dengan mencantumkan nama pemesan dan nomor FPPS kepada rekening Perseroan pada:

PT Sentul City Tbk
Bank Mayapada – KCU Sudirman Jakarta
No. Rekening 100-300-32560 (IDR)

Dalam hal ini, Perseroan akan memberikan tembusan bukti pembayaran di mana tercantum di dalamnya nama pemesan dan nomor FPPS.

Semua biaya bank yang timbul dalam rangka pembelian saham menjadi beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

- b. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Apabila pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian saham dianggap batal. Tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro dan dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) pada rekening Perseroan tersebut di atas. Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan

pada hari yang mana pembayaran tersebut sudah harus diterima dengan baik dan telah nyata dalam rekening Perseroan (*in good funds*) paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir perdagangan HMETD.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Pada saat menerima pengajuan pemesanan pembelian saham, BAE akan menyerahkan kepada pemesan Bukti Tanda Terima Pembelian Saham yang merupakan bagian dari HMETD yang telah dicap dan ditandatangani untuk kemudian dijadikan sebagai salah satu bukti pada saat mengambil SKS/atau pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak terpenuhi.

8. PEMBATALAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pembatalan pemesanan saham tersebut di antaranya dapat disebabkan oleh karena pengisian formulir yang tidak benar atau tidak lengkap, pembayaran untuk pemesanan tidak diterima dengan baik (*not in good funds*) di rekening Perseroan, dan/atau kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi pada saat mengajukan permohonan pemesanan saham.

9. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan pembelian saham yang lebih besar dari pada haknya atau dalam hal terjadinya pembatalan pemesanan saham maka pengembalian uang akan dilakukan oleh Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2022, 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan.

Dalam hal terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai bunga yang diperhitungkan sejak Hari Kerja ke-2 (dua) setelah tanggal Penjatahan berdasarkan rata-rata suku bunga deposito setahun dari bank-bank di Indonesia yaitu sebesar 5,4% per tahun. Hal tersebut di atas tidak berlaku dalam hal keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

Uang pengembalian hanya dapat diambil dengan menunjukkan KTP asli pemesan atau tanda bukti jati diri asli lainnya dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Bukti Pemesanan Pembelian Saham serta menyerahkan fotokopi KTP tersebut. Pemesanan tidak dikenakan biaya bank maupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut. Bilamana pemesan berhalangan mengambil sendiri, maka pemesan dapat memberikan kuasa kepada orang lain yang ditunjuk dengan melampirkan surat kuasa bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dan fotokopi KTP pemberi kuasa dan penerima kuasa serta menunjukkan KTP asli pemberi dan penerima kuasa tersebut. Apabila pengembalian uang pemesanan dilakukan dengan cara pemindahbukuan/transfer. Perseroan akan memindahkan uang tersebut kerekoning atas nama pemesan langsung sehingga pemesan tidak akan dikenakan biaya bank atau biaya pemindahbukuan/transfer tersebut.

10. PENYERAHAN SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD

- a. Saham hasil pelaksanaan HMETD akan diterbitkan dalam bentuk elektronik oleh Perseroan melalui BAE dan didepositkan ke dalam Rekening Efek yang telah ditentukan oleh KSEI (*Issuer Account*) selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah KSEI menyampaikan Dana kepada Perseroan dan Daftar pemegang saham yang mengajukan permohonan *exercise* kepada BAE. Selanjutnya KSEI akan mendistribusikannya secara elektronik masing-masing rekening Efek pemegang HMETD yang melaksanakan haknya tersebut.
- b. Untuk saham hasil Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dikreditkan atau didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam penitipan kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 hari kerja setelah tanggal penjatahan.

11. ALOKASI SISA SAHAM YANG TIDAK DIAMBIL OLEH PEMEGANG HMETD

Jika saham yang ditawarkan dalam PUT V ini tidak seluruhnya diambil atau tidak dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan haknya dan telah melakukan pemesanan lebih besar dari haknya.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PMHMETD PT Sentul City Tbk No. 104, tanggal 26 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pt Sentul City Tbk No. 17, tanggal 6 Juni 2022, keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Jakarta, antara Perseroan dan PT Sakti Generasi Perdana, PT Sakti Generasi Perdana selaku Pembeli Siaga, telah sepakat untuk mengambil bagian sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sebanyak-banyaknya 47.617.785.504 (empat puluh tujuh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat) saham atau setara dengan sekitar 47,32% (empat puluh tujuh koma tiga puluh dua persern) dari Sisa Saham, dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan PUT V Perseroan, yaitu sebesar Rp50 setiap saham atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.380.889.275.200 (dua triliun tiga ratus delapan puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus Rupiah).

Bilamana terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham (sisa saham), maka sisa saham tersebut seluruhnya diambil bagian oleh Pembeli Siaga tersebut, yaitu PT Sakti Generasi Perdana sebesar sekitar 100% atas sisa saham.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN HMETD

Sesuai anjuran pemerintah untuk melakukan *social distancing* di tengah pandemi covid-19, Prospektus PUT V akan tersedia di Website Perseroan dan HMETD untuk para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS tanggal 6 Oktober 2022 pukul 16.00 WIB akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 7 Oktober 2022.

Biro Administrasi Efek
PT Raya Saham Registra
Plaza Sentral Building Lt. 2
Jl. Jendral Sudirman 47-48, Karet Semanggi
Jakarta 12930
Telepon : (021) 2525666
Email : registra.hmetd@gmail.com

PT Sentul City Tbk.
KANTOR OPERASIONAL
Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City
Bogor 16811. Indonesia
Telepon : (021) 8792 6555/8792 6777
Fax : (021) 8792 6565
Email : corsec@sentulcity.co.id
Website : www.sentulcity.co.id

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 6 Oktober 2022, belum mengambil Prospektus dan HMETD dan tidak menghubungi BAE, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para Pemegang Saham yang bersangkutan.