

RENCANA PENAWARAN UMUM TERBATAS IV DENGAN HMETD

Perseroan berencana untuk melakukan penambahan modal dengan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 20.722.1.957.306 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham biasa Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham atau sebesar 37,5% (tiga puluh tujuh koma lima persen) dari modal disetor setelah terlaksananya Penawaran Umum Terbatas IV, dengan harga pelaksanaan Rp. 112 per saham yang disertai dengan sebanyak-banyaknya 12.087.808.429 (dua belas miliar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) Waran Seri I, yang memberikan hak untuk membeli saham Perseroan pada harga pelaksanaan Rp. 115 per saham.

Penerbitan saham baru sehubungan dengan penambahan modal dengan HMETD melalui PUT IV diambil dari saham seri C dengan nilai nominal Rp.100 per saham, mengingat masih terdapat saham seri C sebanyak 93.807.594.990 saham seri C dalam portofol. Adapun saham baru yang akan diterbitkan dalam PUT IV memiliki hak yang sama dengan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan, dan tidak terdapat perbedaan hak antara seri saham yang berbeda, sehingga tidak ada hak-hak pemegang saham Perseroan yang dirugikan.

ANALISIS MENGENAI PENGARUH PENAMBAHAN MODAL TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Struktur Permodalan sebelum dan setelah HMETD

SGP merupakan pihak yang akan bertindak sebagai pembeli siaga dalam Penawaran Umum Terbatas IV (PUT IV) untuk saham-saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham Perseroan selain SGP dimana SGP akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya dalam PUT IV bersamaan dengan pelaksanaan kewajiban SGP sebagai Pembeli Siaga.

Sehubungan dengan PUT IV, berikut adalah para pemegang saham Perseroan yang telah membuat pernyataan untuk tidak melaksanakan HMETD, yaitu:

1. PT Citra Kharisma Komunika sebagai pemegang dari sebanyak 11.857.244.669 saham Perseroan telah memberikan pernyataan untuk tidak melaksanakan sebanyak 7.114.346.801 HMETD yang akan diterimanya dalam PUT IV.
2. EFG Bank Singapore sebagai pemegang dari sebanyak 2.254.266.127 saham Perseroan telah memberikan pernyataan untuk tidak melaksanakan sebanyak 1.352.559.676 HMETD yang akan diterimanya dalam PUT IV.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, struktur Permodalan Perseroan dengan asumsi seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD, kecuali yang membuat pernyataan tidak akan melaksanakan HMETD (dimana akan diambil haknya oleh SGP sebagai Pembeli Siaga), adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penambahan Modal dengan HMETD			Setelah Penambahan Modal dengan HMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Apabila semua pemegang saham melaksanakan haknya dalam HMETD, kecuali yang membuat pernyataan tidak melaksanakan HMETD (dimana disetor oleh SGP sebagai Pembeli Siaga)		
				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		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	1,04%	357.500.000	Rp 715.000.000.000	0,65%
Saham Biasa Seri B						
Masyarakat*	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	2,90%	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,81%
Saham Biasa Seri C						
PT Citra Kharisma Komunika	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	25,24%	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	15,78%
EFG Bank AG, Singapore	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	6,53%	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	4,08%
PT Sakti Generasi Perdana	2.742.233.000	Rp 274.223.300.000	7,94%	12.854.479.278	Rp 1.285.447.927.760	23,26%
Masyarakat*	16.324.551.714	Rp 1.632.455.171.400	47,27%	26.594.062.742	Rp 2.659.406.274.240	48,74%
Saham Biasa Seri D						
PT Citra Kharisma Komunika	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	9,09%	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	5,68%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	34.536.995.510	Rp 4.276.225.026.000	100,0%	55.295.952.816	Rp 6.348.420.756.500	100,0%
Saham dalam portofol						
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	73,05%	73.056.637.694	Rp 7.308.563.768.400	73,05%
Saham Seri D Rp 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	6,86%	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	6,86%

* pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

Struktur Permodalan Perseroan dengan asumsi seluruh pemegang saham tidak melaksanakan haknya, dan sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham akan diambil oleh SGP sebagai pembeli siaga:

Keterangan	Sebelum Penambahan Modal dengan HMETD			Setelah Penambahan Modal dengan HMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Apabila para pemegang saham tidak melaksanakan haknya dan sisa saham HMETD diambil bagian oleh SGP sebagai Pembeli Siaga		
				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		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	1,04%	357.500.000	Rp 715.000.000.000	0,65%
Saham Biasa Seri B						
Masyarakat*	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	2,90%	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,81%
Saham Biasa Seri C						
PT Citra Kharisma Komunika	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	25,24%	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	15,78%
EFG Bank AG, Singapore	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	6,53%	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	4,08%
PT Sakti Generasi Perdana	2.742.233.000	Rp 274.223.300.000	7,94%	22.484.193.336	Rp 2.248.419.333.600	42,49%
Masyarakat*	16.324.551.714	Rp 1.632.455.171.400	47,27%	16.324.551.714	Rp 1.632.455.171.400	29,54%
Saham Biasa Seri D						
PT Citra Kharisma Komunika	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	9,09%	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	5,68%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	34.536.995.510	Rp 4.276.225.026.000	100,0%	55.295.952.816	Rp 6.348.420.756.500	100,0%
Saham dalam portofol						
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	73,05%	73.056.637.694	Rp 7.308.563.768.400	73,05%
Saham Seri D Rp 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	6,86%	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	6,86%

* pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

INFORMASI MENGENAI PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN SELAIN UANG TERMASUK INFORMASI MENGENAI HASIL PENILAIAN

Bahwa sebagian penyetoran modal sebagaimana dimaksud dalam transaksi ini akan dilakukan dengan menggunakan setoran aset (inbreng) oleh pemegang saham GSA, yaitu SGP berupa sebanyak-banyaknya 99.999% saham milik PT Sakti Generasi Perdana pada GSA, ke dalam Perseroan. Setelah proses penambahan modal dan penyeteroran modal dengan inbreng selesai,

TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT SENTUL CITY Tbk. TERKAIT DENGAN RENCANA PENGAMBILALIHAN SAHAM DAN TRANSAKSI AFLIASI MELALUI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN SATU KESATUAN DAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT SENTUL CITY Tbk. TERKAIT DENGAN RENCANA PENGAMBILALIHAN SAHAM DAN TRANSAKSI AFLIASI MELALUI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, YANG TELAH DIUMUMKAN DALAM HARIAN MEDIA INDONESIA PADA TANGGAL 29 DESEMBER 2016.

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT SENTUL CITY Tbk. ("PERSEROAN") SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENGAMBILALIHAN SAHAM DAN TRANSAKSI AFLIASI MELALUI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NOMOR 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU.

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA (i) RENCANA TRANSAKSI MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL BAGI PERSEROAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN NO. IX.E.2 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA ("PERATURAN IX.E.2"), DAN (ii) RENCANA TRANSAKSI MERUPAKAN TRANSAKSI AFLIASI, NAMUN TIDAK MENDUNGUNG BENTURAN KEPENTINGAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN NO. IX.E.1 TENTANG TRANSAKSI AFLIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU ("PERATURAN IX.E.1").



PT SENTUL CITY Tbk.

Kegiatan Usaha

Pembangunan, Kontraktor, Real Estate dan Developer

KANTOR PUSAT:

Gedung Menara Sudirman, Lantai 25 & 27
 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 3959
 Fax : (021) 8792 6565/ 8792 3951
 Email : ptcsc@sentulcity.co.id
 Website : www.sentulcity.co.id

DIREKSI PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DAN MENEGASKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN, YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta

SGP yang saat ini merupakan salah satu pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 7,94% berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek PT Sirca Datapro Perdana per 31 Desember 2016, akan memperoleh tambahan saham di Perseroan sebanyak-banyaknya 29,62%. Sehingga pada akhirnya kepemilikan SGP dalam Perseroan akan menjadi sebanyak-banyaknya 37,56%.

Mekanisme Pelaksanaan Inbreng oleh SGP

Tidak terdapat kesepakatan antar para pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD untuk mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada SGP atau pihak lainnya. SGP akan melaksanakan inbreng sesuai dengan HMETD yang dimiliki SGP dan pemegang saham lain yang tidak melaksanakan HMETD-nya yaitu PT Citra Kharisma Komunika dan EFG Bank Singapore, dan sisa inbreng akan dilakukan apabila SGP melaksanakan haknya sebagai pembeli siaga.

Penyeteroran atas saham dalam bentuk inbreng saham GSA yang dimiliki SGP baru akan dilakukan dalam hal seluruh pemegang saham tidak melaksanakan haknya atas HMETD.

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 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, 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.

Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perseroan

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, namun demikian Transaksi Pengambilalihan Saham GSA tidak mengandung benturan kepentingan. Walaupun saat ini SGP secara persentase hanya memiliki sejumlah 7,94% saham pada Perseroan, namun hubungan afiliasi Perseroan dengan SGP juga dipikulkan oleh karena saham Perseroan yang dimiliki oleh PT Citra Kharisma Komunika, yang juga sebagai pemegang saham utama Perseroan, telah dideklarasikan sebagai aset pengampunan pajak oleh pihak yang memiliki dan mengendalikan SGP.

Terkait Transaksi Pengambilalihan saham GSA yang dapat dikategorikan sebagai suatu transaksi afiliasi sesuai Peraturan IX.E.1, Perseroan telah melakukan keterbukaan informasi mengenai Transaksi Pengambilalihan GSA pada tanggal 29 Desember 2016 dalam keterbukaan informasi mengenai rencana HMETD mengingat Transaksi Pengambilalihan saham GSA dilakukan melalui penambahan modal dengan HMETD. Perseroan telah mengumumkan keterbukaan informasi tersebut dan menyampaikan dokumen pendukung serta buku pengumuman koran keterbukaan informasi tersebut kepada OJK pada tanggal 29 Desember 2016.

Namun demikian, sesuai ketentuan dalam Peraturan IX.E.1 Perseroan akan mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Pengambilalihan Saham GSA kepada masyarakat dan menyampaikan bukti pendukungnya kepada OJK paling lambat pada akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya Transaksi Pengambilalihan Saham GSA.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Penilaian Aset GSA yang disusun oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan ("KJPP SRR") nomor 170116.001/SRR/LP-/ASC/OR tanggal 16 Januari 2017 ("Laporan Penilaian Aset").

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah diterima oleh KJPP SRR dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, maka nilai pasar dari obyek penilaian pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 3.472.655.250.000 (tiga triliun empat ratus tujuh puluh dua miliar enam ratus lima puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM DAN PENDAPAT KEWAJARAN

1. Ringkasan Laporan Penilaian 100% Saham GSA

Berdasarkan laporan penilaian saham KJPP Jenyway Kusnanto dan Rekan (JKR) atas 100% saham GSA sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/SV/170116-001 tanggal 16 Januari 2017, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp. 2.12 triliun.

2. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berdasarkan laporan pendapat kewajaran KJPP JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/FO/170116-002 tanggal 16 Januari 2017 dengan ringkasan sebagai berikut, JKR berpendapat bahwa Rencana Transaksi pengambilalihan saham GSA adalah wajar.

RINGKASAN LAPORAN KEUANGAN PROFORMA KONSOLIDASIAN

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Ringkasan Proforma
 31 Oktober 2016

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	SC	GSA	Penyesuaian Proforma	SC proforma
Kas dan setara kas	476.891	500	303.360	780.751
Piutang usaha	569.659	-	-	569.659
Piutang non-usaha	49.142	-	-	49.142
Aset keuangan lancar lainnya	108.719	-	-	108.719
Persediaan	2.185.835	-	-	2.185.835
Uang muka lainnya	210.692	-	-	210.692
Pajak dibayar dimuka	164.904	-	-	164.904
Beban dibayar dimuka	52.058	-	-	52.058
Aset pengampunan pajak	-	2.017.000	1.455.655	3.472.655
Total Aset Lancar	3.817.890	2.017.500	1.759.015	7.594.405
Tanah untuk pengembangan	5.728.418	-	-	5.728.418
Uang muka perolehan tanah	583.367	-	-	583.367
Uang muka penyertaan saham	37.500	-	-	37.500
Investasi pada entitas asosiasi	63.353	-	-	63.353
Aset tetap	183.495	-	-	183.495
Properti Investasi	513.008	-	-	513.008
Aset keuangan tidak lancar lainnya	79.133	-	-	79.133
Aset pajak tangguhan, Neto	13.020	-	-	13.020
Aset tak berwujud	2.013	-	-	2.013
Total Aset tidak lancar	7.203.307	-	-	7.203.307
Total Aset	11.021.197	2.017.500	1.759.015	14.797.712
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Pinjaman bank jangka pendek	377.230	-	-	377.230
Utang Usaha-pihak ketiga	154.775	-	-	154.775
Utang non-usaha - pihak berelasi	24.825	-	-	24.825
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	647.086	10.090	-	657.176
Beban masih harus dibayar	95.021	-	-	95.021
Utang pajak	49.378	-	-	49.378
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
B a n k	156.758	-	-	156.758
Sewa pembiayaan	705	-	-	705
Pihak ketiga	305.386	-	-	305.386
Murabahah	-	-	-	-
Uang muka pelanggan	1.168.709	-	-	1.168.709
Total Liabiitas Jangka Pendek	2.980.873	10.090	-	2.990.963
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
B a n k	429.108	-	-	429.108
Sewa pembiayaan	267	-	-	267
Pihak ketiga	387.160	-	-	387.160