

PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM

PENAWARAN UMUM UNTUK PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU IV ("PMHMETD IV")

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS 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

Pembangunan, Kontraktor, Real Estate dan Developer

KANTOR PUSAT

Gedung Menara Sudirman, Lantai 25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, Indonesia
Telepon : (021) 522 6877; Fax : (021) 522 6818
Email : corsec@sentulcity.co.id Website : www.sentulcity.co.id

KANTOR OPERASIONAL

Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
Telepon : (021) 87926555/87926777; Fax : (021) 87926565

PENAWARAN UMUM UNTUK PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU IV ("PMHMETD IV")

Perseroan melakukan Penawaran Umum sebanyak 20.721.957.306 (dua puluh milyar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham Seri C dengan Nilai Nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp 112,- (seratus dua belas rupiah) setiap saham, sehingga jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan adalah sebesar Rp 2.320.859.218.272,- (dua triliun tiga ratus dua puluh miliar delapan ratus lima puluh sembilan juta dua ratus delapan belas ribu dua ratus tujuh puluh dua Rupiah). Setiap pemegang saham yang memiliki 5 (lima) saham, yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 4 April 2017 pukul 16.00, mempunyai 3 (tiga) HMETD, dimana setiap pemegang 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham, yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp 112,- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Bersamaan dengan PMHMETD IV ini, Perseroan menerbitkan sebanyak 12.087.808.429 (dua belas milyar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh empat ratus dua puluh sembilan) Waran Seri I Baru. Pada setiap 12 (dua belas) saham baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat 7 (tujuh) Waran Seri I Baru yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Waran Seri I Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham seri C dengan Nilai Nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan Rp 115,- (seratus lima belas Rupiah) per saham. Jumlah dana yang akan diperoleh jika pemegang saham melaksanakan waran adalah sejumlah sebanyak-banyaknya Rp 1.390.097.969.278,- (satu triliun tiga ratus sembilan puluh miliar sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan Rupiah). Waran Seri I Baru dapat dilaksanakan selama periode pelaksanaan waran yaitu mulai tanggal 6 Oktober 2017 sampai dengan tanggal 6 April 2020, dimana setiap pemegang 1 (satu) waran berhak untuk membeli 1 (satu) saham Perseroan. Pemegang Waran Seri I Baru tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen, selama Waran Seri I Baru tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri I Baru tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya, maka Waran Seri I Baru tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I Baru tersebut dapat diperpanjang dengan memperhatikan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saham hasil pelaksanaan HMETD dan hasil pelaksanaan Waran Seri I Baru yang ditawarkan melalui PMHMETD IV ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Saham hasil pelaksanaan HMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen) dengan saham lain Perseroan yang telah disetor penuh. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*).

Sehubungan dengan PMHMETD 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 PMHMETD IV; dan 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 PMHMETD IV.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV 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 Daftar Pemegang HMETD, secara proporsional berdasarkan hak yang dilaksanakan. HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal terakhir pelaksanaan HMETD yaitu tanggal 12 April 2017, akan menjadi tidak berlaku lagi. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham PMHMETD IV PT Sentul City Tbk. No. 223 tanggal 17 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., Notaris di Kota Bogor, telah disepakati bahwa sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD, seluruhnya akan diambil oleh PT Sakti Generasi Perdana (SGP) pada harga yang sama dengan harga PMHMETD IV Perseroan, yaitu sebesar Rp 112,- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham, dengan objek penyeteroran modal sejumlah sebanyak-banyaknya Rp 2.017.499.000.000 (dua triliun tujuh belas milyar empat ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) dalam bentuk 99,99% saham PT Graha Sejahtera Abadi dan sisanya dalam bentuk uang tunai.

HMETD akan diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia (BEI) dan di luar BEI. HMETD ini dapat dijual atau dialihkan selama periode perdagangan HMETD, mulai tanggal 6 April 2017 sampai dengan tanggal 12 April 2017. Para Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui Perantara Pedagang Efek/Pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang berlaku.

Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya akan dimasukkan ke rekening Perseroan.

PMHMETD IV MENJADI EFEKTIF SETELAH TERBITNYA PERNYATAAN EFEKTIF DARI OTORITAS JASA KEUANGAN ATAS PERNYATAAN PENDAFTARAN PERSEROAN.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN (DILUSI) SEBESAR 37,5% (TIGA PULUH TUJUH KOMA LIMA PERSEN) SETELAH PELAKSANAAN HMETD, DAN MAKSIMUM SEBESAR 48,72% (EMPAT PULUH DELAPAN KOMA TUJUH PULUH DUA PERSEN) SETELAH PELAKSANAAN WARAN SERI I BARU.

PEMBELI SIAGA

PT SAKTI GENERASI PERDANA (TERAFILIASI)

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Maret 2017

I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU IV (“PMHMETD IV”)

PERSETUJUAN RUPSLB DAN DARI KREDITUR

Dalam rangka PMHMETD IV ini, Perseroan telah memperoleh Persetujuan RUPSLB pada tanggal 7 Februari 2017 dan 17 Februari 2017, yang telah memutuskan hal-hal sebagai berikut:

- Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan sebanyak 20.721.957.306 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham biasa Seri Catau sebesar 37,5% (tiga puluh tujuh koma lima persen) dari modal disetor setelah terlaksananya PMHMETDIV, dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham yang disertai dengan sebanyak 12.087.808.429 (dua belas miliar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) Waran Seri I Baru, dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per waran.
- Menyetujui Pengambilalihan (Akuisisi) PT Graha Sejahtera Abadi (GSA), melalui penyetoran aset (inbreng) berupa sebanyak banyaknya 99.999% saham milik PT Sakti Generasi Perdana, pada GSA ke dalam Perseroan.
- Menyetujui untuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyusun kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris, mengajukan permohonan persetujuan dan/atau pemberitahuan perubahan anggaran dasar Perseroan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta mendaftarkannya pada instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan telah mendapatkan persetujuan PMHMETD IV dan rencana akuisisi PT Graha Sejahtera Abadi, dari para krediturnya. Selain itu, Perseroan juga telah mendapatkan penghapusan ketentuan mengenai diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari kreditur terkait pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan.

RENCANA JADWAL

Rencana Jadwal PMHMETD IV PT Sentul City Tbk.



NO.	AKTIVITAS	TANGGAL
1	RUPSLB	7 & 17-Feb 2017
2	Tanggal Efektif Pernyataan Pendaftaran dari OJK	22-Mar-2017
3	Cum HMETD di Pasar Reguler	30-Mar-2017
4	Ex HMETD di Pasar Reguler	31-Mar-2017
5	Cum HMETD di Pasar Tunai	4-Apr-2017
6	Ex HMETD di Pasar Tunai	5-Apr-2017
7	Tanggal Terakhir Pencatatan (Recording Date) untuk memperoleh HMETD	4-Apr-2017
8	Distribusi HMETD	5-Apr-2017
9	Pencatatan Efek di BEI	6-Apr-2017
10	Periode Perdagangan HMETD	6 Apr - 12 Apr 2017
11	Periode Pelaksanaan HMETD	6 Apr - 12 Apr 2017
12	Akhir pembayaran untuk pesanan efek tambahan	13-Apr-17
13	Penjatahan	17-Apr-17
14	Refund dan distribusi efek	18-Apr-17
15	Tanggal pembayaran penuh oleh Pembeli Siaga	21-Apr-17
16	Laporan hasil penjatahan ke BEI	2-May-17

	Waran	
1	Awal perdagangan waran seri I baru	6-Apr-2017
2	Akhir perdagangan waran seri I baru	
a	Pasar reguler	31-Mar-2020
b	Pasar tunai	3-Apr-2020
3	Awal pelaksanaan waran seri I	6-Oct-2017
4	Akhir pelaksanaan waran seri I	6-Apr-2020
5	Akhir masa laku waran seri I	6-Apr-2020

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek ("BAE") PT Sirca Datapro Perdana pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar			
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	357.500.000	Rp 715.000.000.000	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	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	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	10.000.000.000	Rp 500.000.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
Saham Biasa Seri A			
Masyarakat *	357.500.000	Rp 715.000.000.000	1,04%
Saham Biasa Seri B			
Masyarakat *	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	2,90%
Saham Biasa Seri C			
PT Citra Kharisma Komunika	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	25,24%
EFG Bank AG, Singapore	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	6,53%
PT Sakti Generasi Perdana	2.742.233.000	Rp 274.223.300.000	7,94%
Masyarakat *	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	47,27%
Saham Biasa Seri D			
PT Citra Kharisma Komunika	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	9,09%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	34.536.595.510	Rp 4.276.225.026.000	100,00%
Saham dalam portopel			
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	-	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	-	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	93.807.594.990	Rp 9.380.759.499.000	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	

*) pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

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

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

1. PT Citra Kharisma Komunika (CKK) 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 PMHMETD IV, dan
2. EFG Bank Singapore (EFG) 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 PMHMETD IV.

Proforma Struktur Permodalan

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, struktur Permodalan Perseroan sebelum dan sesudah pelaksanaan HMETD, dengan asumsi seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD, kecuali CKK dan EFG (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	%	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 *	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	47,27%	26.934.062.742	Rp 2.693.406.274.240	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	34.536.595.510	Rp 4.276.225.026.000	100,00%	55.258.552.816	Rp 6.348.420.756.600	100,00%
Saham dalam portopel						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	93.807.594.990	Rp 9.380.759.499.000		73.085.637.684	Rp 7.308.563.768.400	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000		6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	

*) 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	%	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%	23.464.190.306	Rp 2.346.419.030.600	42,46%
Masyarakat *	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	47,27%	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	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	34.536.595.510	Rp 4.276.225.026.000	100,00%	55.258.552.816	Rp 6.348.420.756.600	100,00%
Saham dalam portopel						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	93.807.594.990	Rp 9.380.759.499.000		73.085.637.684	Rp 7.308.563.768.400	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000		6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	

*) pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

Struktur Permodalan Perseroan setelah pelaksanaan HMETD-sebelum pelaksanaan Waran Seri I Baru dan setelah pelaksanaan Waran Seri I Baru, dengan asumsi seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD, kecuali CKK dan EFG (dimana akan diambil haknya oleh SGP sebagai Pembeli Siaga), adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penambahan Modal dengan HMETD, Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I Baru			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I Baru		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	357.500.000	Rp 715.000.000.000		357.500.000	Rp 715.000.000.000	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000		1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	123.846.000.000	Rp 12.384.600.000.000		123.846.000.000	Rp 12.384.600.000.000	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	10.000.000.000	Rp 500.000.000.000		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	0,65%	357.500.000	Rp 715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B						
Masyarakat *	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,81%	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,49%
Saham Biasa Seri C						
PT Citra Kharisma Komunika	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	15,78%	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	12,94%
EFG Bank AG, Singapore	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	4,08%	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	3,35%
PT Sakti Generasi Perdana	12.854.479.278	Rp 1.285.447.927.760	23,26%	18.753.289.606	Rp 1.875.328.960.620	27,85%
Masyarakat *	26.934.062.742	Rp 2.693.406.274.240	48,74%	33.123.060.842	Rp 3.312.306.084.230	49,18%
Saham Biasa Seri D						
PT Citra Kharisma Komunika	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	5,68%	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	4,66%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	55.258.552.816	Rp 6.348.420.756.600	100,00%	67.346.361.245	Rp 7.557.201.599.450	100,00%
Saham dalam portopel						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	73.085.637.684	Rp 7.308.563.768.400		60.997.829.256	Rp 6.099.782.925.550	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000		6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	

*) pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

Struktur Permodalan Perseroan setelah pelaksanaan HMETD-sebelum pelaksanaan Waran Seri I Baru dan setelah pelaksanaan Waran Seri I Baru, 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	Setelah Penambahan Modal dengan HMETD, Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I Baru			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I Baru		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	357.500.000	Rp 715.000.000.000		357.500.000	Rp 715.000.000.000	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000		1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	123.846.000.000	Rp 12.384.600.000.000		123.846.000.000	Rp 12.384.600.000.000	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	10.000.000.000	Rp 500.000.000.000		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	0,65%	357.500.000	Rp 715.000.000.000	0,53%
Saham Biasa Seri B						
Masyarakat *	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,81%	1.001.000.000	Rp 400.400.000.000	1,49%
Saham Biasa Seri C						
PT Citra Kharisma Komunika	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	15,78%	8.717.554.169	Rp 871.755.416.900	12,94%
EFG Bank AG, Singapore	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	4,08%	2.254.266.127	Rp 225.426.612.700	3,35%
PT Sakti Generasi Perdana	23.464.190.306	Rp 2.346.419.030.600	42,46%	35.551.998.735	Rp 3.555.199.873.450	52,79%
Masyarakat *	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	29,54%	16.324.351.714	Rp 1.632.435.171.400	24,24%
Saham Biasa Seri D						
PT Citra Kharisma Komunika	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	5,68%	3.139.690.500	Rp 156.984.525.000	4,66%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	55.258.552.816	Rp 6.348.420.756.600	100,00%	67.346.361.245	Rp 7.557.201.599.450	100,00%
Saham dalam portopel						
Saham Seri A Rp. 2000 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri B Rp. 400 per saham	-	Rp -		-	Rp -	
Saham Seri C Rp. 100 per saham	73.085.637.684	Rp 7.308.563.768.400		60.997.829.256	Rp 6.099.782.925.550	
Saham Seri D Rp. 50 per saham	6.860.309.500	Rp 343.015.475.000		6.860.309.500	Rp 343.015.475.000	

*) pemegang saham dengan kepemilikan dibawah 5%

Sesuai dengan POJK 32/2015, jika saham-saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV 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 Daftar Pemegang HMETD secara proporsional berdasarkan hak yang dilaksanakan.

A. KETERANGAN TENTANG HMETD

Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada Pemegang Saham Yang Berhak dengan rasio setiap 5(lima)Saham akan memperoleh 3 (tiga)HMETD.

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

1. Pemegang Saham Yang Berhak Atas HMETD

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 4 April 2017 sampai dengan pukul 16:00 WIB.

2. Bentuk HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif kepada KSEI, maka HMETD yang menjadi haknya akan diterima secara elektronik dalam Rekening Efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian di KSEI.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang belum menitipkan sahamnya secara kolektif kepada KSEI, maka HMETD-nya akan diterbitkan dalam bentuk warkat berupa SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang saham, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham, jumlah saham yang dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan saham tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

3. Perdagangan HMETD

HMETD ini dapat dijual atau dialihkan selama periode perdagangan HMETD, mulai tanggal 6 April 2017 sampai dengan tanggal 12 April 2017. Para Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui Perantara Pedagang Efek/Pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang berlaku.

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD tersebut menjadi beban Pemegang HMETD atau Calon Pemegang HMETD.

4. Pemecahan SBHMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE PT Sirca Datapro Perdana untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 6 April 2017 sampai dengan tanggal 12 April 2017.

5. Nilai HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda antara pemegang HMETD yang satu dengan lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran pasar yang ada.

Sebagai contoh, perhitungan nilai HMETD di bawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya. Penjelasan dibawah ini diharapkan akan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD:

Diasumsikan harga pasar per satu saham = Rp a

Harga saham PMHMETD IV = Rp r

Jumlah Saham yang beredar sebelum PMHMETD IV = A

Jumlah Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV = R

$$\text{Harga Teoritis Saham Baru Ex HMETD} = \left[\frac{(\text{Rp } a \times A) + (\text{Rp } r \times R)}{(A + R)} \right]$$

$$= \text{Rp } X$$

Harga HMETD per Saham = Rp X – Rp r

6. Pecahan HMETD

Jika dalam penerbitan HMETD berdasarkan ratio sebagaimana telah diterangkan di atas terdapat jumlah HMETD dalam bentuk pecahan, maka atas jumlah HMETD yang diterima oleh Pemegang Saham Yang Berhak tersebut akan dilakukan pembulatan ke bawah.

Sesuai dengan POJK 32/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, maka atas pecahan HMETD tersebut harus dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

7. Penggunaan HMETD

HMETD yang diterbitkan digunakan bagi Pemegang yang Berhak untuk memesan saham yang ditawarkan Perseroan. HMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan dan perdagangan HMETD di Bursa hanya dapat dilakukan melalui penitipan secara kolektif kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

8. Lain-lain

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD menjadi beban Pemegang HMETD.

B. KETERANGAN MENGENAI WARAN

Waran Seri I Baru yang diterbitkan Perseroan sebanyak 12.087.808.429 (dua belas milyar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) Waran Atas Nama. Waran Seri I Baru ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD dan Saham Baru Hasil Penjatahan dalam PMHMETD IV ini.

Waran Seri I Barutersebut diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Baru PT Sentul City Tbk. No. 220 tanggal 17 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn. , Notaris di Kota Bogor.

Keterangan mengenai Waran Seri I Baru di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Baru. namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam akta tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru pada setiap hari dan jam kerja.

1. Definisi

- a. Waran Seri I Baru berarti Surat Kolektif Waran Seri I Baru atau Bukti Kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang pertama kalinya merupakan Pemegang Saham yang berasal dari Saham yang ditawarkan/dijual melalui Penawaran Umum, untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan syarat dan kondisi serta Penerbitan Waran Seri I Baru dan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) yang berlaku.
- b. Surat Kolektif Waran Seri I Baru berarti bukti akan kepemilikan sejumlah Waran Seri I Baru dengan kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan, dimana di dalamnya tercatat nama, alamat dan jumlah Waran Seri I Baru serta hal-hal lainnya sehubungan dengan Waran Seri I Baru tersebut.
- c. Pelaksanaan Waran Seri I Baru berarti pelaksanaan hak pembelian saham baru oleh Pemegang Waran Seri I Baru.
- d. Harga pelaksanaan adalah harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I Baru dan sebagai harga awal pelaksanaan pada harga Rp 115.- (seratus lima belas Rupiah) terhadap harga awal pelaksanaan tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian harga pelaksanaan sebagaimana tersebut dalam angka 11 dibawah.
- e. Saham hasil pelaksanaan adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil pelaksanaan Waran Seri I Baru dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan yang menjadi bagian dari modal Saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak Pemegang Saham Perseroan lainnya, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan KSEI yang berlaku.

2. Hak atas Waran Seri I Baru

Waran Seri I Baru diberikan secara cuma-cuma kepada Para pemegang Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD dan Saham Baru Hasil Penjatahan dalam PMHMETD IV ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 12 (dua belas) Saham Baru akan memperoleh 7 (tujuh) Waran Seri I Baru. Jika terdapat pecahan dalam jumlah Waran yang diperoleh pemegang Saham Baru tersebut, maka akan dilakukan pembulatan ke bawah atas jumlah perolehan Waran Seri I Baru tersebut.

3. Bentuk Waran Seri I Baru

Waran Seri I Baru yang diterbitkan Perseroan adalah Waran Seri I Baru Atas Nama.

Untuk Pemegang HMETD di luar Penitipan Kolektif KSEI, Perseroan menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I Baru. Untuk Pemegang HMETD di dalam Penitipan Kolektif KSEI, sebagai bukti kepemilikan awal adalah dalam bentuk

Formulir Konfirmasi Penjatahan yang kemudian diadministrasikan secara elektronik di KSEI. Waran Seri I Baru terdaftar dan tercatat serta dapat diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 6 April 2017 sampai dengan tanggal 6 April 2020. Perseroan telah menunjuk Biro Administrasi Efek yaitu PT Sirca Datapro Perdana sebagai Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Baru yang bertugas untuk melakukan pencatatan para Pemegang Waran Seri I Baru di dalam buku Daftar Pemegang Waran Seri I Baru.

4. Hak untuk membeli saham

Setiap Pemegang 1 (satu) Waran Seri I Baru yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I Baru pada Hari Kerja selama Masa Berlaku Pelaksanaan dengan membayar Harga Pelaksanaan harga Rp 115 (seratus lima belas Rupiah) atau harga pelaksanaan baru bila terjadi penyesuaian.

5. Jangka Waktu Waran Seri I Baru

Jangka waktu Waran Seri I Baru adalah 3 (tiga) tahun kalender yang dihitung sejak tanggal pencatatan Waran Seri I Baru yang paling awal di Bursa Efek Indonesia yaitu tanggal 6 April 2017 sampai dengan tanggal 6 April 2020 pukul 16.00 WIB. Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I Baru tersebut dapat diperpanjang dengan memperhatikan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Pemberitahuan Atas Perubahan Isi Pernyataan Waran Seri I Baru

Dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I Baru, kecuali Jangka Waktu Pelaksanaan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I Baru yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I Baru.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I Baru dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran luas dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani perubahan penerbitan Waran Seri I Baru dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) pemegang Waran Seri I Baru tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis kepada Perseroan. maka Pemegang Waran Seri I Baru dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- c. Setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I Baru harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I Baru dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I Baru dan Syarat Dan Kondisi. Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

7. Masa Perdagangan Waran Seri I Baru

Masa perdagangan Waran Seri I Baru adalah setiap hari bursa, terhitung sejak tanggal pencatatan Waran Seri I Baru pada Bursa Efek Indonesia, yaitu tanggal 6 April 2017 sampai dengan 4 (empat) hari bursa sebelum tanggal hari ulang tahun ke-3 (tiga) pencatatan Waran Seri I Baru tersebut, yaitu tanggal 31 Maret 2020 pukul 16.00 WIB.

8. Masa Berlaku Pelaksanaan

Masa berlaku pelaksanaan adalah setiap hari kerja, terhitung 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan yaitu tanggal 6 Oktober 2017 sampai dengan tanggal 6 April 2020 pukul 16.00 WIB.

Pemegang Waran Seri I Baru memiliki hak untuk menukarkan sebagian atau seluruh Warannya menjadi saham baru. Jika harga pasar saham Perseroan menjadi lebih rendah dari harga pelaksanaannya, pemegang Waran berhak untuk tidak menukarkan Warannya menjadi saham baru karena secara teoritis. Waran Seri I Baru yang diterbitkan Perseroan menjadi tidak bernilai. Sesudah melampaui masa berlaku Pelaksanaan, setiap Waran Seri I Baru yang belum dilaksanakan menjadi tidak bernilai dan tidak berlaku untuk keperluan apapun dan Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk menerbitkan saham baru, serta Pemegang Waran Seri I Baru tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

9. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I Baru

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I Baru dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I Baru menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham

portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I Baru.

- b. Untuk Waran di dalam Penitipan Kolektif KSEI, Pelaksanaan Waran Seri I Baru dilakukan dengan mengikuti peraturan KSEI. Sedangkan untuk Waran di luar Penitipan Kolektif KSEI, Pelaksanaan Waran Seri I Baru dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru.
- c. Untuk Waran di luar Penitipan Kolektif KSEI, para Pemegang Waran Seri I Baru yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I Baru nya menjadi saham baru, pada saat Tanggal Pelaksanaan wajib untuk menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru:
 - i. Formulir Pelaksanaan dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I Baru dengan memperhatikan ketentuan KSEI
 - ii. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I Baru kepada Perseroan.

Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan. Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebut “Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan”).

- a. Dokumen pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.
- b. Pemegang Waran Seri I Baru yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan selama masa Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaannya Waran Seri I Baru menjadi saham.
- c. Dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru menerima Dokumen Pelaksanaan. Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I Baru dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru.

Pada Hari Kerja berikutnya. Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru meminta konfirmasi dari bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I Baru dilaksanakan dan Perseroan pada hari kerja selanjutnya harus sudah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru mengenai hal-hal tersebut diatas.

Dalam 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru akan memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I Baru mengenai diterima atau ditolaknya permohonan untuk melakukan pelaksanaan.

Selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri I Baru dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru dan Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I Baru yang bersangkutan.

- d. Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran harga pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I Baru sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat dan kondisi dalam hal Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I Baru.
- e. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I Baru yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I Baru, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I Baru yang bersangkutan. Pengelola Waran Seri I Baru selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I Baru baru atas nama Pemegang Waran Seri I Baru dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I Baru yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I Baru.
- f. Saham Hasil Pelaksanaan yang dimiliki oleh pemegangnya yang sah memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.
- g. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I Baru menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.

- h. Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I Baru sebagaimana diatur dalam Syarat dan Kondisi Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I Baru. Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I Baru (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Syarat dan Kondisi Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I Baru.
- i. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran Seri I Baru tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I Baru tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

10. Pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I Baru

Pemegang Waran Seri I Baru yang akan melaksanakan Waran Seri I Baru menjadi Saham Biasa Seri B dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindahbukuan, ataupun setoran tunai (*in good funds*) kepada rekening Perseroan dengan perincian sebagai berikut:

**Bank Mayapada Cabang Kantor Pusat
Operasional Jakarta Sudirman
A/C No. 100.300.3257.8
Atas Nama: PT Sentul City Tbk.**

Dalam hal ini, semua biaya bank yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I Baru menjadi saham ini menjadi tanggungan Pemegang Waran Seri I Baru.

11. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I Baru

Harga pelaksanaan Waran Seri I Baru adalah sebesar Rp 115 (seratus lima belas Rupiah) setiap saham. Apabila Perseroan melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan perubahan jumlah modal, harga pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I Baru, sehingga Waran Seri I Baru dapat mengalami perubahan dimana harga pelaksanaan baru dan jumlah Waran Seri I Baru baru dapat menjadi pecahan. Dalam hal ini, Perseroan akan melakukan pembulatan ke bawah. Penyesuaian harga pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I Baru akan dilakukan sehubungan dengan perubahan nilai nominal saham Perseroan akibat penggabungan, peleburan, pemecahan nilai nominal (*stock split*)

$$\begin{aligned} \text{Harga pelaksanaan baru} &= \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \times A \\ \text{Jumlah Waran Seri I Baru baru} &= \frac{\text{Harga nominal lama setiap saham}}{\text{Harga nominal baru setiap saham}} \times B \\ A &= \text{harga pelaksanaan Waran Seri I Baru yang lama} \\ B &= \text{jumlah awal Waran Seri I Baru yang beredar} \end{aligned}$$

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai Perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

12. Status Waran Seri I Baru

Waran Seri I Baru yang akan diterbitkan merupakan Waran Seri I Baru Atas Nama yang dapat diperdagangkan selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal pencatatannya di Bursa Efek Indonesia. Surat Waran Seri I Baru ini akan memiliki nomor urut dan ditandatangani oleh Komisaris Utama dan Direktur Utama dengan memperhatikan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Surat Kolektif Waran Seri I Baru adalah surat yang dikeluarkan Perseroan yang membuktikan kepemilikan lebih dari 1 (satu) Waran Seri I Baru atau lebih yang dimiliki oleh seorang Pemegang Waran Seri I Baru dimana harus disebutkan jumlah Waran Seri I Baru yang bersangkutan.

Pemegang Waran Seri I Baru tidak memiliki hak suara dalam RUPS Perseroan dan menerima dividen dalam bentuk apapun, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari

kapitalisasi laba, serta hak-hak lain yang terkait dalam saham biasa Perseroan sepanjang Waran Seri I Baru yang dimilikinya belum dilaksanakan menjadi saham.

13. Status Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I Baru

Saham hasil pelaksanaan yang dikeluarkan oleh portepel Perseroan atas pelaksanaan Waran Seri I Baru diperlakukan sebagai saham yang disetor penuh dan merupakan bagian dari modal saham Perseroan. Dengan demikian, Pemegang Saham hasil pelaksanaan yang sah akan memiliki hak yang sama dan sederajat dengan Pemegang Saham Perseroan lainnya. Pencatatan saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I Baru dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

14. Daftar Pemegang Waran Seri I Baru

Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan pencatatan Daftar Pemegang Waran Seri I Baru yang di dalamnya tercantum nomor Surat Kolektif Waran Seri I Baru, nama dan alamat para Pemegang Waran Seri I Baru serta hal-hal lainnya yang dianggap perlu.

Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru juga bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri I Baru dalam kaitannya dengan transaksi perdagangan Waran Seri I Baru di Bursa yang mencakup pengalihan dan pencatatan hasil transaksi termasuk diantaranya pelaksanaan Waran Seri I Baru untuk kepentingan Perseroan.

15. Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran sebagai berikut:

PT SIRCA DATAPRO PERDANA

Biro Administrasi Efek

Wisma Sirca

Jl. Johar No. 18. Menteng

Jakarta 10340

Telepon : (021) 390 0645. 390 5920

Faksimili : (021) 390 0652

Dalam hal kaitan ini, Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri I Baru sehubungan dengan transaksi perdagangan Waran Seri I Baru di Bursa yang mencakup pengalihan dan pencatatan hasil transaksi termasuk diantaranya pelaksanaan hak Waran Seri I Baru demi kepentingan Perseroan.

16. Peralihan Hak atas Waran Seri I Baru

Pemegang Waran Seri I Baru dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I Baru dengan melakukan jual beli di Bursa. setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I Baru dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I Baru dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I Baru karena hibah maupun warisan akibat kematian dari Pemegang Waran Seri I Baru atau sebab-sebab lain yang mengakibatkan pengalihan kepemilikan Waran Seri I Baru menurut hukum, dapat mengajukan permohonan pengalihan secara tertulis dengan menggunakan formulir pengalihan kepada Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk mendaftarkan diri sebagai Pemegang Waran Seri I Baru dengan mengajukan bukti-bukti sehubungan dengan haknya atas Waran Seri I Baru dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I Baru. Penyerahan dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I Baru yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I Baru oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I Baru yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I Baru.

Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I Baru apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I Baru hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru berdasarkan akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan adanya peralihan hak atas Waran Seri I Baru tersebut. semuanya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Peralihan hak atas Waran Seri I Baru harus dicatat dengan baik di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru maupun pada Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang bersangkutan dan hanya dapat berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I Baru yang bersangkutan.

17. Penggantian Surat Kolektif Waran Seri I Baru

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I Baru mengalami kerusakan atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Perseroan dan atas Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru dinyatakan tidak dapat dipakai lagi, pemegang Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang bersangkutan harus mengajukan permintaan tertulis kepada Perseroan atau kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru.

Perseroan, melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru, akan memberikan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru untuk kemudian dimusnahkan.

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I Baru hilang atau musnah, Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang baru akan diterbitkan dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti sah yang cukup dan dengan memberikan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru dan diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.

Perseroan dan atau Pengelola Administrasi Waran Seri I Baru berhak untuk menentukan dan meminta jaminan-jaminan sehubungan dengan pembuktian dan penggantian kerugian pihak yang mengajukan permintaan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I Baru dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bapepam & LK dan Bursa Efek sehubungan dengan pengeluaran Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I Baru yang hilang atau rusak ditanggung oleh mereka yang mengajukan permohonan penggantian Surat kolektif Waran Seri I Baru tersebut.

18. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

Jika selama masa berlaku pelaksanaan Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan Perseroan atau perusahaan yang merupakan hasil peleburan dengan Perseroan berkewajiban untuk bertanggung-jawab dan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan Waran Seri I Baru yang berlaku. Apabila Perseroan melakukan likuidasi atau dibubarkan, kepada Pemegang Waran Seri I Baru yang belum melakukan pelaksanaan atas Waran Seri I Baru akan diberikan kesempatan untuk melakukan pelaksanaan Waran Seri I Baru sampai dengan tanggal yang ditetapkan kemudian oleh Perseroan.

19. Hukum yang berlaku

Seluruh perjanjian sehubungan dengan Waran Seri I Baru ini berada dan tunduk di bawah hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

20. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi likuiditas Waran

Faktor – faktor yang diperkirakan dapat mempengaruhi likuiditas Waran Seri I Baru di antaranya:

- Selisih antara harga pelaksanaan waran dengan harga pasar saham Perseroan.
- Jumlah pemegang waran.
- Jangka waktu waran.

RENCANA PENCATATAN DI BURSA EFEK

Perseroan berencana untuk melakukan penambahan modal dengan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak 20.721.957.306 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham biasa Seri C, yang disertai dengan sebanyak 12.087.808.429 (dua belas miliar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) Waran Seri I Baru. Saham hasil pelaksanaan HMETD dan hasil pelaksanaan Waran Seri I Baru yang ditawarkan melalui PMHMETD IV ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Setelah pelaksanaan HMETD, total saham Perseroan yang tercatat di BEI akan menjadi 55.258.552.816 lembar saham, sedangkan setelah pelaksanaan Waran Seri I Baru, total saham Perseroan akan menjadi 67.346.361.245 lembar saham.

HISTORIS KINERJA SAHAM DI BURSA EFEK (PERIODE JANUARI 2016-JANUARI 2017)

Tanggal	Harga		Volume (lembar)
	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	
29-Jan-16	58	55	21,585,100
29-Feb-16	58	56	29,448,600
31-Mar-16	72	69	71,334,900
29-Apr-16	82	80	97,530,400
31-May-16	91	85	302,157,400
30-Jun-16	92	87	303,098,200
29-Jul-16	96	89	1,251,335,200
31-Aug-16	99	95	166,882,700
30-Sep-16	95	92	49,444,700
31-Oct-16	92	90	101,265,500
30-Nov-16	97	94	391,750,700
30-Dec-16	96	92	127,837,600
31-Jan-17	91	90	35,307,400

Selama tiga tahun terakhir, perdagangan saham Perseroan tidak pernah dihentikan baik oleh Bursa Efek Indonesia, maupun oleh OJK.

Perseroan tidak akan mengeluarkan efek bersifat ekuitas dalam jangka waktu 12 bulan setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD IV, selain saham yang akan diterbitkan sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I Baru.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA DARI HASIL PMHMETD IV

Seluruh dana hasil PMHMETD IV ini yaitu sebesar Rp 2.320.859.218.272,- (dua triliun tiga ratus dua puluh miliar delapan ratus lima puluh sembilan juta dua ratus delapan belas ribu dua ratus tujuh puluh dua Rupiah), setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. Akuisisi 99,999% (Sembilan puluh Sembilan koma Sembilan ratus Sembilan puluh sembilan persen) saham PT Graha Sejahtera Abadi (“GSA”) yang dimiliki oleh PT Sakti Generasi Perdana (“SGP”).
2. Pengembangan usaha Perseroan.

GSA merupakan perusahaan yang memiliki tanah di 4 lokasi desa, yakni Citaringgul, Cijayanti, Sumur Batu dan Karang Tengah, dimana tanah-tanah yang dimiliki GSA ini merupakan bagian-bagian tanah yang dibutuhkan untuk melengkapi tanah yang sudah dimiliki Perseroan di desa-desa tersebut, sehingga akuisisi GSA akan mempermudah Perseroan dalam melakukan pengembangan tanah yang telah utuh tersebut selanjutnya.

GSA saat ini dimiliki 99,999% oleh SGP, dimana SGP yang merupakan perusahaan holding investasi, juga merupakan salah satu pemegang saham dalam Perseroan, sehingga transaksi ini merupakan transaksi afiliasi. Perseroan telah melakukan kewajiban keterbukaan informasi sesuai ketentuan dalam Peraturan IX.E.1 terkait Transaksi Pengambilalihan saham GSA yang dapat dikategorikan sebagai suatu transaksi afiliasi, namun tidak mengandung benturan kepentingan sehingga tidak membutuhkan persetujuan RUPSLB Perseroan.

Adapun SGP akan menjadi pembeli siaga dalam PUT IV ini, dimana penyetoran modal akan dilakukan secara inbreng dengan saham GSA yang dimiliki SGP, ke dalam Perseroan, sehingga seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham lain akan diambil oleh SGP sebagai pembeli siaga.

Dana untuk pengembangan usaha Perseroan akan digunakan oleh Perseroan untuk pembelian lahan dari pihak ketiga dan/atau pihak afiliasi, yang diperlukan sewaktu-waktu sehubungan dengan program kerja yang sedang dijalankan, dan untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan di area sentul city. Perseroan masih dalam tahap survei untuk lokasi-lokasi lahan tersebut. Adapun beberapa alternatif pilihan lahan tersebut antara lain terletak di daerah Bojong Koneng, Babakan Madang, Sumur Batu dan Citaringgul. Mengenai bentuk pengembangan usaha, Perseroan sedang melakukan Feasibility Study untuk menentukan alternatif pengembangan yang paling optimal bagi kinerja Perseroan.

Dana yang akan diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I Baru yaitu sebesar-besarnya Rp 1.390.097.969.278,- (satu triliun tiga ratus sembilan puluh miliar sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan Rupiah), apabila dilaksanakan oleh para pemegang Waran, akan digunakan oleh Perseroan seluruhnya sebagai modal kerja untuk pembayaran biaya-biaya operasional Perseroan seperti biaya pematangan tanah, biaya pembukaan jalan, biaya pengukuran, biaya konsultan, biaya-biaya pengurusan tanah, biaya operasional kantor, biaya survey lahan, dan biaya pendukung operasional lainnya.

Sesuai dengan POJK 33/2015, alokasi biaya yang telah dan akan dikeluarkan oleh Perseroan adalah setara dengan lebih kurang 0,278% dari dana hasil PMHMETD IV yang meliputi:

1. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,196%, yang terdiri dari biaya jasa:
 - a. Akuntan 0,082%
 - b. Konsultan Hukum 0,033%
 - c. Penilai Independen 0,056%
 - d. Biro Administrasi Efek 0,022%
 - e. Notaris 0,003%
2. Biaya registrasi ke BEI dan KSEI sebesar 0,007%
3. Biaya Pernyataan Pendaftaran ke OJK sebesar 0,05%
4. Biaya Lain-Lain (Percetakan, iklan, persiapan RUPSLB dan lain-lain) sebesar 0,025%

Perseroan akan mempertanggung jawabkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD IV ini kepada para pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan dan melaporkannya kepada OJK secara periodik sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Perseroan akan menggunakan sumber dana lain baik dari kas internal Perseroan maupun pinjaman kepada pihak lain jikadana hasil dari PMHMETD IV ini tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan.

Apabila Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil PMHMETD IV ini maka Perseroan harus terlebih dahulu (i) melaporkannya ke OJK disertai dengan alasan dan pertimbangannya dan (ii) meminta persetujuan Pemegang Saham melalui RUPSLB Perseroan.

III. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DAN INFORMASI MENGENAI PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN SELAIN UANG

TRANSAKSI AKUISISI SAHAM GSA DARI SGP OLEH PERSEROAN

1. Latar Belakang Dilakukannya Transaksi

Untuk meningkatkan nilai bagi seluruh pemegang saham, Perseroan berupaya terus menerus untuk membuat pengembangan baru di lokasi-lokasi lahan yang memiliki prospek yang baik dan strategis serta memiliki akses yang baik untuk pengembangan perumahan di masa yang akan datang. Di samping itu, padatnya jumlah populasi penduduk yang tidak diimbangi dengan ketersediaan jumlah lahan kosong yang memadai dan terjangkau untuk hunian di wilayah Jabodetabek serta kurang memadainya sarana dan prasarana dalam menunjang lahan hunian yang ada menciptakan suatu peluang usaha bagi Perseroan untuk senantiasa melakukan pengembangan dan menambah tanah dalam pengembangan yang dimilikinya.

Sehubungan dengan rencana bisnis dan pengembangan Perseroan tersebut, Perseroan bermaksud memfokuskan pengembangan di lahan yang telah dimiliki di beberapa lokasi desa yaitu desa Citaringgul, desa Cijayanti, desa Sumur Batu dan desa Karang Tengah. Namun demikian terdapat beberapa lokasi tanah di desa-desa tersebut yang masih belum dimiliki oleh Perseroan dan sangat penting untuk dapat diakuisisi agar konsep kawasan yang akan dikembangkan menjadi optimal.

GSA merupakan perusahaan yang memiliki 273 hektar tanah yang terdiri dari 4 lokasi desa di Citaringgul, Cijayanti, Sumur Batu dan Karang Tengah, dimana tanah-tanah yang dimiliki GSA ini merupakan bagian-bagian tanah yang dibutuhkan untuk melengkapi tanah yang sudah dimiliki Perseroan di desa-desa tersebut sehingga mempermudah Perseroan dalam melakukan pengembangan karena tanah yang dimiliki dapat menyatu.

2. Pertimbangan dan Manfaat Dilakukannya Transaksi

Pertimbangan Perseroan dan Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan dilakukannya transaksi ini adalah antara lain:

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

3. Obyek, Nilai dan Harga Pasar Wajar Perusahaan dalam Transaksi

Berikut merupakan ringkasan Objek dan Nilai Transaksi:

Obyek	Nilai Transaksi	Nomor Laporan	Hasil Penilaian Harga Wajar
100% saham GSA	Rp 2.017.499.000.000	JK/SV/161223-001	Rp 2.115.443.000.000

Keterangan mengenai Obyek Transaksi

PT Graha Sejahtera Abadi (GSA)

Riwayat Singkat

GSA didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 5 tanggal 14 April 2011 yang dibuat dihadapan Nurmawan Hari Wismono, SH, Mkn, Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-23299.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 Mei 2011.

Anggaran Dasar GSA terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Graha Sejahtera Abadi Nomor 73 tanggal 17 November 2016 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan SK No. AHU-0022413.AH.01.02.TAHUN 2016 tanggal 25 November 2016.

Saat ini GSA beralamat di Gedung Menara Sudirman Lantai 26, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 60 Jakarta 12190.

Kegiatan dan Prospek Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar GSA, maksud, tujuan dan kegiatan usaha GSA adalah berusaha dalam bidang perdagangan, perindustrian, perbengkelan, pengangkutan darat, pembangunan, pertanian, percetakan dan jasa.

GSA merupakan perusahaan holding investasi properti yang memiliki tanah di daerah Sentul City (Sentul Selatan) dengan luas keseluruhan tanah sebesar 273 Hektar yang berada di 4 desa yaitu desa Citaringgul, desa Cijayanti, desa Sumur Batu dan desa Karang Tengah. Saat ini GSA belum melakukan kegiatan operasional.

Faktor Risiko

A. Penyerobotan lahan.

Saat ini tanah yang dimiliki tersebut masih belum dimanfaatkan. Selama Perseroan belum memanfaatkan, akan terdapat risiko penyerobotan lahan, atau penggunaan lahan baik oleh masyarakat setempat maupun pendatang, sehingga Perseroan membutuhkan waktu dan biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, jika terjadi risiko tersebut.

B. Pengakuan kepemilikan lahan oleh pihak lain

GSA telah memiliki bukti kepemilikan yang cukup atas lahan yang dimiliki tersebut. Namun tetap terdapat risiko dimana legalitas atas lahan yang dimiliki tersebut dapat diakui oleh orang lain. Hal ini dapat saja terjadi mengingat besarnya luas lahan yang dimiliki oleh Perseroan, belum dikembangkannya lahan tersebut, dan pemanfaatan peluang tersebut oleh oknum. Walaupun tidak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan, Perseroan tetap harus mengalokasikan waktu dan sumber daya dalam menangani setiap permasalahan yang ada, termasuk masalah hukum.

C. Eksekusi proyek.

Perseroan telah memiliki rencana pengembangan atas lahan tersebut, dimana perencanaan tersebut menyatu dengan lahan yang telah dimiliki sebelumnya oleh Perseroan. Atas rencana pengembangan tersebut diperlukan waktu yang tepat dan biaya yang cukup. Terdapat risiko mundurnya eksekusi atas rencana pengembangan di lahan yang telah menyatu tersebut.

Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Graha Sejahtera Abadi Nomor 73 tanggal 17 November 2016 yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, struktur permodalan dan susunan pemegang saham GSA adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah (Rupiah)	%
Modal Dasar	2.017.500	2.017.500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Sakti Generasi Perdana	2.017.499	2.017.499.000.000	99,999
PT Ster Bintang Lima	1	1.000.000	0,000
Total Modal Ditempatkan dan disetor penuh	2.017.500	2.017.500.000.000	100,000
Saham dalam Portepel	-	-	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Luar Biasa No. 35 tanggal 14 April 2016, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Notaris di Kota Bogor dan telah diterima dan dicatat pada

Sisminbakum Kementerian Hukum dan HAM RI dengan Surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0046086 Tanggal 4 Mei 2016, susunan pengurus GSA adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Elfi Darlis

Direksi

Direktur : Jose Francis Berces Acantilado

Ikhtisar Keuangan

Berdasarkan laporan keuangan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Morhan dan Rekan, yang kesemuanya dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian, Ikhtisar data keuangan GSA adalah sebagai berikut:

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2016	2015	2014
TOTAL ASET	2.017.500	500	500
TOTAL LIABILITAS	10.090	-	-
TOTAL EKUITAS	2.007.409	500	500
LABA RUGI			
Pendapatan Bersih	-	-	-
Laba Kotor	-	-	-
Laba Usaha	(10.090)	-	-
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(10.090)	-	-
Laba Bersih	(10.090)	-	-

INFORMASI MENGENAI PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN SELAIN UANG

Bahwa sebagian penysetoran 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 penysetoran modal dengan inbreng selesai, 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 30 November 2016, akan memperoleh tambahan saham di Perseroan sebanyak-banyaknya 29,62%. Sehingga pada akhirnya kepemilikan SGP dalam Perseroan akan menjadi sebanyak-banyaknya 37,56%.

4. 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.

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

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

ALTERNATIF I

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

ALTERNATIF II

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

ALTERNATIF III

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

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 PMHMETD 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.

5. Keterangan Mengenai Pihak yang Bertransaksi

Pihak yang bertransaksi dalam transaksi ini yaitu :

- Perseroan sebagai Pihak Pembeli. Keterangan mengenai Perseroan dapat dilihat di Bab IX
- PT Sakti Generasi Perdana (SGP), sebagai Pihak Penjual

PT SAKTI GENERASI PERDANA (SGP)

Riwayat Singkat

SGP didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 tanggal 1 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, MKn, Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-34732.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011.

Anggaran Dasar SGP terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sakti Generasi Perdana Nomor 13 tanggal 10 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Rose Takarina, SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan SK No. AHU-0011360.AH.01.02.TAHUN 2016 tanggal 16 Juni 2016.

Saat ini SGP beralamat di Gedung Menara Sudirman Lantai 26, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 60, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar SGP, maksud, tujuan dan kegiatan usaha SGP adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, perbengkelan, percetakan, pertanian, perikanan, peternakan, jasa dan konsultasi.

SGP merupakan salah satu pemegang saham Perseroan dan SGP bergerak dalam bidang investasi.

Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Sakti Generasi Perdana No. 266, tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, M.Kn, notaris di Jakarta, Struktur permodalan dan susunan pemegang saham SGP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah (Rupiah)	%
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Yulius Tigor Saragih	300	300.000.000	50
Supriyatna	300	300.000.000	50
Total Modal Ditempatkan dan disetor penuh	600	600.000.000	100,000
Saham dalam Portepel	400	400.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Sakti Generasi Perdana No. 266, tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, M.Kn, notaris di Jakarta, susunan pengurus SGP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Supriyatna

Direksi

Direktur : Yulius Tigor Saragih

Ikhtisar Keuangan

Berikut adalah ikhtisar data keuangan SGP:

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2015	2014
TOTAL ASET	2,258,341	148,364
TOTAL LIABILITAS	849,409	282,102
TOTAL EKUITAS	1,408,932	(133,739)
LABA RUGI		
Pendapatan Bersih	-	-
Laba Kotor	-	-
Laba Usaha	(33,973)	-
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(33,973)	-
Laba Bersih	(33,973)	-

6. Ringkasan Perjanjian dalam Transaksi Akuisisi.

Berdasarkan Perjanjian Pengambilalihan Saham Bersyarat antara SC dan SGP ("PPSB") pada tanggal 28 Desember 2016, seluruh saham GSA yang dimiliki oleh SGP akan diambil alih oleh Perseroan, dimana pembayarannya akan dilakukan dengan saham Perseroan yang diterbitkan dalam PMHMETD IV. Sehubungan dengan nilai harga pasar wajar saham GSA, Penilai yang telah ditunjuk Perseroan yakni KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan telah menyatakan berdasarkan Laporan No. JK/SV/170116-001 tanggal 16 Januari 2017, bahwa nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 2,12 triliun.

Berikut ini merupakan ringkasan dari *PPSB*:

Nama Perjanjian/ : Perjanjian Pengambilalihan Saham Bersyarat / 28 Desember 2016
Tanggal Perjanjian

Pihak dalam : 1. Perseroan; dan
Perjanjian 2. SGP

Maksud dan Tujuan : Akuisisi Saham GSA milik SGP oleh Perseroan
Perjanjian

Syarat Pendahuluan : a. Diperolehnya keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang menyetujui rencana PMHMETD IV dan rencana Akuisisi saham PT Graha Sejahtera Abadi (GSA) oleh Perseroan dengan pembayaran dalam bentuk penerbitan saham Perseroan dan/atau tunai kepada SGP. Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa mana dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04.2014, Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1

tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

- b. Transaksi Pengambilalihan GSA, Inbreng saham GSA kedalam Perseroan dan penambahan modal Perseroan telah selesai dilakukan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian.
- c. SGP dan Perseroan telah memperoleh persetujuan dari krediturnya atau pihak ketiga lain dimana SGP dan Perseroan memiliki perjanjian dengan pihak ketiga tersebut yang wajib dimintakan persetujuannya dalam melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini serta telah melaksanakan ketentuan mengenai pengambilalihan berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas.
- d. Dilaksanakannya Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang menyetujui jual beli Saham GSA pada Tanggal Penyelesaian (sebagaimana didefinisikan di bawah ini).
- e. Ditandatanganinya Akta Jual Beli Saham GSA antara SGP dan Perseroan.

Penyelesaian Sengketa : Badan Arbitrase Nasional Indonesia

Obyek Transaksi : Akuisisi 99,999% saham GSA milik SGP oleh Perseroan

Nilai Transaksi : Rp 2.017.499.000.000 (dua triliun tujuh belas miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)

Tanggal Penyelesaian : 30 April 2017

7. Pendapat dari Pihak Independen

a. Pendapat dari Segi Hukum

[Pendapat dari Segi Hukum]

b. Ringkasan Laporan Penilaian Independen

b.1. 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-A/SC/OR tanggal 16 Januari 2017 ("Laporan Penilaian Aset"):

Obyek Penilaian

Obyek penilaian adalah:

Lokasi	Luas (m2)	Nilai Pasar (Rp juta)
Desa Citaringgul	171.836	664.651,6
Desa Sumur Batu	210.833	266.436,3
Desa Cijayanti	823.511	1.050.276,7
Desa Karang Tengah	1.526.581	1.491.290,6
TOTAL	2.732.761	3.472.655,2

Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memperoleh basis nilai yang akan digunakan dalam rangka valuasi saham GSA sehubungan dengan rencana pengambilalihan saham GSA oleh Perseroan.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka sebagai dokumen pendukung dalam proses penilaian saham GSA yang dilakukan oleh KJPP lain.

Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia 2015 (SPI 2015).
- Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:
 1. Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
 2. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Obyek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
 3. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail tercantum di dalam Laporan Penilaian.

Pendekatan Penilaian

Pendekatan penilaian yang digunakan dalam Laporan Penilaian Aset adalah Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach). Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis di sekitar Obyek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

Kesimpulan

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).

b.2. Ringkasan Laporan Penilaian 100% Saham GSA

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian saham KJPP Jennywati Kusnanto dan Rekan (JKR) atas 100% saham GSA sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/SV/170116-001 tanggal 16 Januari 2017:

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan SGP.

Obyek Penilaian

Obyek Penilaian adalah nilai pasar wajar atas 100% saham GSA.

Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah pada tanggal 31 Oktober 2016.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi Peraturan IX.E.1.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

JKR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian. JKR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian GSA dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR

tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisa, JKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan dan GSA atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan dan JKR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan GSA bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisa penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian JKR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang JKR peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian JKR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian JKR. Oleh karena itu, JKR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, JKR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisa tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisa transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan GSA.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum GSA berdasarkan anggaran dasar GSA.

Pendekatan Penilaian yang Digunakan

Penilaian Obyek Penilaian didasarkan pada analisa internal dan eksternal. Analisa internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen, analisa historis atas laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif GSA, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki GSA. Prospek GSA di masa yang akan datang JKR evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi laporan keuangan yang diberikan oleh manajemen yang telah JKR kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisa eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Dalam mengaplikasikan metode penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar wajar suatu "*business interest*" perlu beracuan pada laporan keuangan (laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif) yang representatif, oleh karenanya diperlukan penyesuaian terhadap nilai buku laporan posisi keuangan dan normalisasi keuntungan laporan laba rugi komprehensif yang biasanya disusun oleh manajemen berdasarkan nilai historis. Betapapun nilai buku suatu perusahaan yang direfleksikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif adalah nilai perolehan dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang dapat sepenuhnya dijadikan acuan sebagai nilai pasar wajar saat penilaian tersebut.

Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode akumulasi aset (*asset accumulation method*) dan metode perbandingan perusahaan terbuka (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode akumulasi aset, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar atau nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan terbuka digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh GSA.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang JKR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen GSA. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa atas seluruh data dan informasi yang telah JKR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat JKR, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 2,12 triliun.

b.3. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. JK/FO/170116-002 tanggal 16 Januari 2017, dengan ringkasan sebagai berikut:

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan SGP.

Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi adalah rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas 99,999% saham GSA dari SGP dengan nilai transaksi sebesar 2.017.499.000 (dua triliun tujuh belas miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah).

Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Analisa Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah JKR telaah. Dalam melaksanakan analisa, JKR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan JKR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran JKR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. JKR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu JKR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

JKR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, JKR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang JKR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. JKR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan GSA berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan GSA.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, JKR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, JKR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan

dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisa lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisa yang tidak lengkap.

JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisa dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan JKR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi mungkin berbeda.

Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Transaksi

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, JKR telah melakukan analisa melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- i. Analisa atas Rencana Transaksi;
- ii. Analisa kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- iii. Analisa atas kewajaran Rencana Transaksi.

Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, JKR berpendapat bahwa Rencana Transaksi pengambilalihan saham GSA adalah wajar.

b.4. Ringkasan Laporan Keuangan Proforma Konsolidasian

Bab ini memuat ringkasan dari laporan keuangan proforma konsolidasi Perseroan per tanggal 31 Oktober 2016, yang telah direviu oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan.

KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan telah mereviu penyesuaian proforma yang mencerminkan Rencana Transaksi, dimana Perseroan bermaksud melakukan penambahan modal dengan HMETD dalam jumlah sebanyak 20.722 juta, dimana modal yang diperoleh tersebut akan digunakan untuk:

1. Melakukan akuisisi atas sebanyak 2.017 juta saham PT Graha Sejahtera Abadi ("GSA") yang dimiliki oleh PT Sakti Generasi Perdana dengan nilai transaksi sebesar Rp 2.017.499 juta; dan
2. Modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan sebesar Rp 303.360 juta.

KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan juga telah mereviu penerapan penyesuaian tersebut terhadap jumlah-jumlah historis dalam laporan posisi keuangan konsolidasian ringkasan proforma PT Sentul city Tbk dan entitas anak tanggal 31 Oktober 2016 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ringkasan proforma untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ringkasan historis disusun berdasarkan laporan keuangan konsolidasian historis PT Sentul City Tbk dan entitas anak yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan dan laporan keuangan historis PT Graha Sejahtera Abadi yang telah diaudit oleh KAP Morhan dan Rekan. Penyusunan informasi keuangan ringkasan proforma, termasuk pengungkapan-pengungkapan asumsi-asumsi dan penyesuaian proforma tersebut adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan melaksanakan reviu atas informasi keuangan ringkasan proforma sesuai dengan standar attestasi yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Tujuan informasi keuangan ringkasan proforma adalah untuk memperlihatkan dampak signifikan Rencana Transaksi atas informasi keuangan historis sebagaimana dilaporkan melalui Keterbukaan Informasi kepada pemegang saham PT

Sentul City Tbk terkait dengan Rencana Transaksi. Namun, laporan posisi keuangan konsolidasian ringkasan proforma dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ringkasan proforma bukan merupakan petunjuk hasil usaha atau dampak yang berkaitan atas posisi keuangan sebagai akibat dari transaksi atau peristiwa yang terjadi sebelumnya.

Berdasarkan reviu KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, tidak terdapat penyebab yang menjadikan KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan percaya bahwa asumsi manajemen tidak memberikan dasar yang beralasan untuk menyajikan dampak langsung signifikan sebagai akibat dari usulan Rencana Transaksi, penyesuaian proforma tidak mencerminkan dampak semestinya asumsi tersebut, dan kolom proforma tidak mencerminkan penerapan semestinya penyesuaian tersebut terhadap jumlah-jumlah laporan keuangan historis dalam laporan posisi keuangan konsolidasian ringkasan proforma tanggal 31 Oktober 2016, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ringkasan proforma untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal tersebut.

ASUMSI-ASUMSI DASAR YANG DIGUNAKAN MANAJEMEN

A. Akuisisi GSA

Harga pembelian, nilai wajar dari kepemilikan saham sebelumnya, total nilai buku dari total aset yang diperoleh, tanggal akuisisi penyesuaian nilai wajar dan *goodwill* pada 31 Oktober 2016 adalah sebagai berikut:

	GSA
Nilai wajar atas aset (b)	3,463,065
Kepemilikan yang diakuisisi (a)	99.999%
Nilai wajar atas aset yang diperoleh (c)	3,463,063
Harga pembelian (a)	2,017,499
Keuntungan dari pembelian dengan diskon (d)	1,445,564

Catatan:

- (a) Berdasarkan perjanjian penjualan saham bersyarat antara Perseroan dan SGP, sebagai pemegang saham dari PT Graha Sejahtera Abadi.
- (b) Untuk tujuan informasi keuangan ringkasan proforma, Perseroan mengasumsikan nilai wajar atas total aset dan liabilitas yang diperoleh.
- (c) Berdasarkan 99,99% dari nilai wajar aset bersih pada 31 Oktober 2016.
- (d) Hasil selisih dan keuntungan direleksikan ke dalam pendapatan operasi lainnya pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian proforma 31 Oktober 2016.

B. Rencana PMHMETD IV

Penyesuaian proforma pada tabel di bawah ini mencerminkan sumber dana yang didapat dari PMHMETD IV untuk membiayai akuisisi GSA dan modal kerja.

	31 Oktober 2016
Sumber pendanaan	
Penawaran Umum Terbatas IV (a)	20,722
Harga pelaksanaan HMETD (b)	112
Jumlah Tambahan Modal dari Hasil Pelaksanaan HMETD	2,320,859
Penggunaan Pendanaan	
Modal saham yang diterbitkan (a)	2,072,196
Akuisisi GSA	(2,017,499)
Modal saham	54,697
Tambahan modal disetor (b)	248,663
Modal kerja (c)	303,360

- (a) Penawaran umum jumlah saham yang ditawarkan adalah sebanyak 20.722 juta saham biasa seri C.
- (b) Harga pelaksanaan HMETD adalah sebesar Rp 112,- per saham dimana nilai nominal per saham adalah sebesar Rp 100,- keuntungan atas harga pelaksanaan akan direleksikan ke dalam akun tambahan modal disetor yaitu sebesar Rp 248.663 juta, pada laporan posisi keuangan konsolidasian proforma 31 Oktober 2016.
- (c) Modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan sebesar Rp 303.360 juta.

C. Penyesuaian lain

Penyesuaian terhadap informasi keuangan ringkasan proforma adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2016
Peningkatan investasi setelah PUT IV (a)	2,017,499
Eliminasi atas Investasi (b)	(2,017,499)
Total	-
Peningkatan modal saham setelah PUT IV (c)	2,072,196
Eliminasi atas Modal kerja (b)	(2,017,500)
Total	54,696

Catatan:

(a) Peningkatan investasi disebabkan oleh nilai harga pembelian yang digunakan untuk akuisisi GSA.

(b) Eliminasi transaksi proforma konsolidasian Perusahaan pada tanggal 31 Oktober 2016.

(c) Penawaran umum jumlah saham yang ditawarkan adalah sebanyak 20.722 juta saham biasa seri C dikalikan dengan saham nominal yaitu Rp 100,-

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Ringkasan Proforma
31 Oktober 2016

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	SC	GSA	Penyesuaian Proforma		SC Proforma
A S E T					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	476.891	500	303.360	(2B)	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	210.682	-	-		210.682
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
ASET TIDAK LANCAR					
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	-	-	(2C)	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 DAN EKUITAS					
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	96.021	-	-		96.021
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 Liabilitas 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
Murabahah	-	-	-		-
Uang muka pelanggan - sewa	522.240	-	-		522.240
Pendapatan ditangguhkan	61	-	-		61
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	41.147	-	-		41.147
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.379.983	-	-		1.379.983
Total Liabilitas	4.360.856	10.090	-		4.370.946
EKUITAS					
Modal saham	4.276.225	2.017.500	54.696	(2B), (2C)	6.348.421
Tambahan modal disetor	502.841	-	248.663	(2B)	751.504
Ekuitas lainnya	(4.387)	-	-		(4.387)
Saldo laba (defisit)	1.104.265	(10.090)	1.455.654	(2A)	2.549.829
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	5.878.944	2.007.410	1.759.013		9.645.367
Kepentingan non-pengendali	781.397	-	2		781.399
Total Ekuitas	6.660.341	2.007.410	1.759.015		10.426.766
TOTAL LIABILITAS AND EKUITAS	11.021.197	2.017.500	1.759.015		14.797.712

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Ringkasan Proforma untuk sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	SC	GSA	Penyesuaian Proforma	SC Proforma
PENDAPATAN	577.117	-	-	577.117
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(303.268)	-	-	(303.268)
LABA BRUTO	273.849	-	-	273.849
Beban penjualan	(48.806)	-	-	(48.806)
Beban umum dan administrasi	(162.366)	-	-	(162.366)
Beban pajak final	(23.071)	-	-	(23.071)
Pendapatan operasi lainnya	148.429	-	1.445.564	1.593.993
Beban operasi lainnya	(41.477)	-	-	(41.477)
LABA USAHA	146.558	-	1.445.564	1.592.122
Bagian atas laba bersih entitas asosiasi - Bersih	21.447	-	-	21.447
Pendapatan keuangan	19.361	-	-	19.361
Beban keuangan	(122.873)	-	-	(122.873)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	64.493	-	1.445.564	1.510.057
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	(385)	-	-	(385)
LABA BERSIH/TOTAL LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	64.108	-	1.445.564	1.509.572
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA:				
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi (keuntungan) kerugian aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	(2.141)	-	-	(2.141)
Beban (manfaat) pajak penghasilan terkait	298	-	-	298
Pos yang diakui ke dalam laporan laba rugi				
Laba yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual	58	-	-	58
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA	(1.785)	-	-	(1.785)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	62.323	-	1.445.564	1.507.887

8. 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 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 diakibatkan oleh karena saham Perseroan yang dimiliki oleh PT Citra Kharisma Komunika, 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 bukti 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.

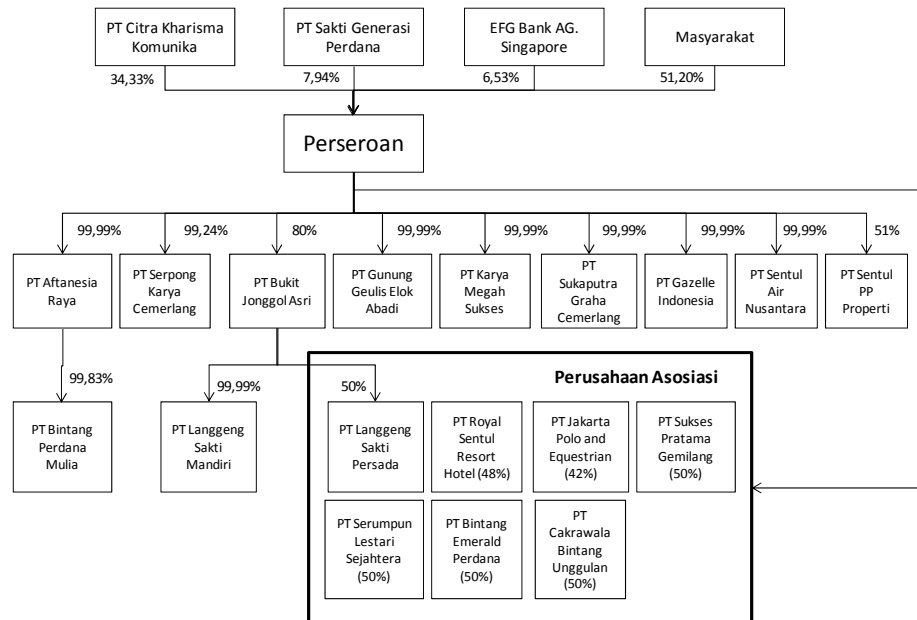
9. Materialitas Transaksi

Transaksi merupakan transaksi material sesuai Peraturan IX.E.2 karena nilai transaksi tersebut melebihi 20% (dua puluh perseratus) tapi tidak melebihi 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perseroan, sehingga transaksi tersebut dapat dikategorikan sebagai transaksi material sesuai Peraturan No.IX.E.2, namun tidak membutuhkan persetujuan RUPSLB Perseroan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan akan melaksanakan seluruh kewajiban sehubungan dengan transaksi material yang diatur pada Peraturan No.IX.E.2.

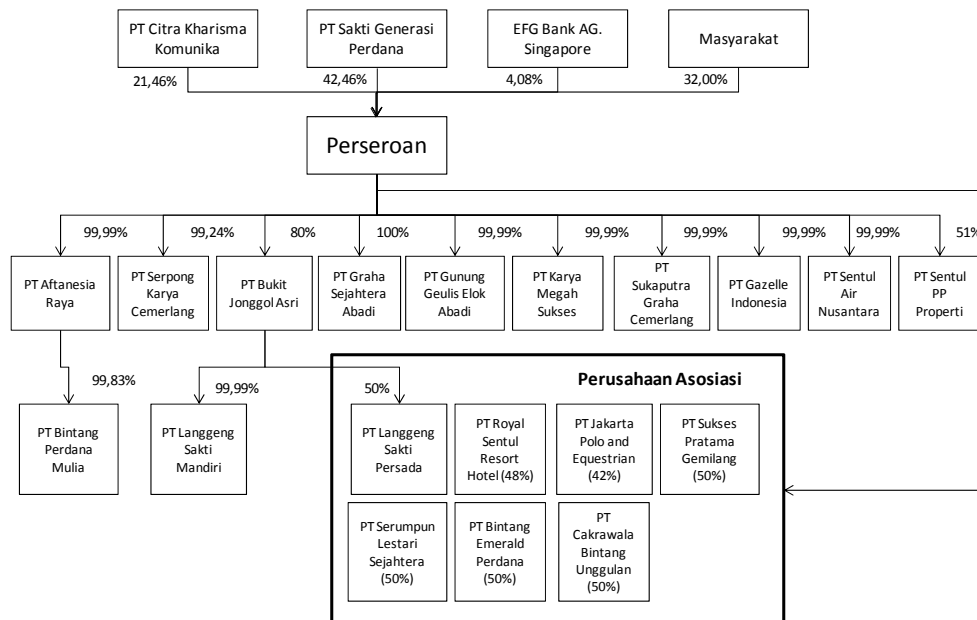
10. Struktur Perseroan Sebelum dan Sesudah Transaksi

Sebelum Transaksi



Sesudah Transaksi

(asumsi hanya SGP yang melaksanakan haknya)



11. Dampak Keuangan dari Transaksi

Berikut ini merupakan perbandingan antara posisi keuangan Perseroan sebelum transaksi berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 yang diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan dengan posisi keuangan Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Proforma Konsolidasian per 31 Oktober 2016 yang direviu oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan.

(dalam Jutaan Rupiah)

	Sebelum Transaksi (Rp)	Sesudah Transaksi (Rp)	Kenaikan %
Aset	11.021.197	14.797.712	34,26

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

Setelah transaksi, total aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 3.776.515 juta dari

Rp 11.021.197 juta menjadi Rp 14.797.712 juta atau sebesar 34,26%.

Setelah transaksi, total liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 10.090 juta dari Rp 4.360.856 juta menjadi Rp 4.370.946 juta atau sebesar 0,23%.

Setelah transaksi, total ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 3.766.425 juta dari

Rp 6.660.341 juta menjadi Rp 10.426.766 juta atau sebesar 56,55%.

Karena aset yang dimiliki GSA sebagai target dalam Akuisisi oleh Perseroan masih merupakan tanah yang akan dikembangkan oleh Perseroan di masa yang akan datang, maka pengaruh dari Transaksi terhadap laporan laba rugi belum terlihat, dimana pada Laporan Keuangan Proforma Konsolidasian per 31 Oktober 2016 tidak ada perubahan pada Penjualan bersih, beban pokok pendapatan dan laba bersih Perseroan.

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

UMUM

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2016 walaupun mulai pulih, namun belum mencapai prediksi yang diperkirakan dan hal tersebut langsung ataupun tidak langsung mempengaruhi kinerja keuangan dunia usaha Indonesia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia hingga kuartal 3 tahun 2016, yaitu Produk Domestik Bruto (PDB) bertumbuh hanya sebesar 5,04%. Namun, hingga akhir tahun, ekonomi diperkirakan tetap bertumbuh, seiring dengan naiknya harga-harga komoditas khususnya batu bara dan minyak bumi serta ditopang dengan penurunan suku bunga acuan SBI.

Hingga Oktober 2016, Perseroan telah membukukan pendapatan bersih sebesar Rp 577.117 juta, meningkat sebesar 35% jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya. Jika dibandingkan dengan tahun 2013, dimana Perseroan membukukan pendapatan bersih sebesar Rp 961.988 juta, dan terus turun hingga tahun 2015 menjadi Rp 559.801 juta, maka hal ini dapat menunjukkan bahwa kinerja Perseroan mulai kembali meningkat. Hal ini juga didukung oleh mulai membaiknya industri properti, seiring dengan mulai pulihnya perekonomian nasional. Berbagai kebijakan pemerintah turut mendukung industri properti, seperti relaksasi LTV, penurunan tingkat bunga KPR, penurunan tarif pajak penghasilan penjualan properti, pembebasan BPHTB di wilayah DKI, dan paket-paket percepatan infrastruktur. Yang masih diharapkan akan memiliki dampak positif adalah program pengampunan pajak, dimana diharapkan dana-dana yang berasal dari repatriasi tersebut akan masuk ke dalam industri properti sebagai salah satu instrumen investasi yang diperbolehkan.

Secara khusus, masuknya AEON ke dalam Sentul serta pembangunan LRT turut memberikan kontribusi positif bagi pengembangan kawasan Sentul ke depannya. Perseroan juga turut menggandeng beberapa Perusahaan BUMN ternama untuk turut menggarap kawasan Sentul, sehingga diharapkan kawasan tersebut akan menjadi lebih menarik bagi konsumen, dengan variasi properti yang lebih beragam.

Manajemen yang baru di tahun 2016, juga diharapkan dapat turut memberikan kesegaran bagi dinamika operasional Perseroan, dimana hal ini sangat diperlukan untuk menjalankan roda usaha di tengah kancah kompetisi yang makin bergerak cepat.

A. Analisis Laporan Keuangan

Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 dengan perbandingan tanggal 31 Oktober 2015 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, dan 2014, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian, berikut adalah analisa atas Laporan Keuangan Perseroan tersebut:

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

<i>(dalam jutaan rupiah)</i>	31 Oktober	31 Desember	
	2016	2015	2014
Aset Lancar	3,817,890	4,191,414	3,725,936
Aset Tidak Lancar	7,203,307	6,954,483	6,261,037
Total Aset	11,021,196	11,145,897	9,986,974
Liabilitas Jangka Pendek	2,980,872	3,227,925	2,502,326
Liabilitas Jangka Panjang	1,379,984	1,368,253	1,235,750
Total Liabilitas	4,360,855	4,596,177	3,738,076
Modal ditempatkan dan disetor penuh	4,276,225	4,276,225	4,119,241
Agio saham	502,841	502,841	424,348
Komponen ekuitas lainnya	(4,387)	(5,508)	(15,178)
Saldo Laba (defisit)	1,104,265	1,040,812	985,827
Kepentingan non-pengendali	781,397	735,350	734,659
Total Ekuitas	6,660,341	6,549,719	6,248,897
Total Liabilitas dan Ekuitas	11,021,196	11,145,897	9,986,974

Aset Lancar

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Aset Lancar Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 4.191.414 juta atau mengalami kenaikan sebesar 12,49% dibandingkan dengan tahun 2014 sebesar Rp 3.725.936 juta. Kenaikan disebabkan oleh kenaikan saldo kas dan setara kas, dan tambahan persediaan sebesar total Rp 155.472 juta.

Aset Tidak Lancar

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Aset Tidak Lancar Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 6.954.483 juta atau mengalami kenaikan sebesar 11,08% dibandingkan dengan tahun 2014 sebesar Rp 6.261.037 juta. Kenaikan disebabkan oleh tambahan aset berupa properti investasi sebesar Rp 360.436 juta berupa proyek AEON Mall yang sedang dalam pengerjaan dan adanya tambahan Tanah untuk pengembangan sebesar Rp 1.015.497 juta yang sebagian berasal dari reklasifikasi uang muka perolehan tanah.

Total Aset

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Total Aset Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 11.145.897 juta atau mengalami kenaikan sebesar 11,60% dibandingkan dengan Aset Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 9.986.974 juta. Secara umum, kenaikan disebabkan oleh uraian sebelumnya pada perubahan atas aset lancar dan tidak lancar, yaitu kenaikan saldo kas dan setara kas, dan tambahan aset berupa properti investasi serta tanah untuk pengembangan.

Liabilitas Jangka Pendek

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 3.227.925 juta atau mengalami kenaikan sebesar 29,00% dibandingkan dengan tahun 2014 sebesar Rp 2.502.326 juta. Kenaikan disebabkan oleh adanya tambahan liabilitas jangka pendek lainnya, seperti hutang baru kepada Queen Bridge Investment Ltd. sebesar Rp 125.908 juta, dan uang muka pelanggan sebesar Rp 364.466 juta yaitu uang muka yang diterima Perseroan dari pelanggan untuk Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun.

Liabilitas Jangka Panjang

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 1.368.253 juta atau mengalami kenaikan sebesar 10,72% dibandingkan dengan tahun 2014 sebesar Rp 1.235.750 juta. Kenaikan disebabkan oleh masuknya Uang Muka Pelanggan - Sewa sebesar Rp 522.240 juta yaitu uang muka sewa yang diterima Perseroan dari PT Aeon Mall Indonesia untuk pembangunan Mall Aeon Sentul City, akan tetapi di sisi lain terdapat juga penurunan akibat reklasifikasi Uang Muka Pelanggan Jangka Panjang menjadi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun.

Total Liabilitas

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Secara total, Liabilitas Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 4.596.177 juta atau mengalami kenaikan sebesar 22,96% dibandingkan dengan Liabilitas Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 3.738.076 juta. Penyebab kenaikan adalah sesuai dengan perubahan yang terjadi baik pada liabilitas jangka pendek maupun liabilitas jangka, sebagaimana diuraikan di atas, yaitu tambahan liabilitas jangka pendek lainnya dan masuknya Uang Muka Pelanggan - Sewa yang diterima Perseroan dari PT Aeon Mall Indonesia.

Ekuitas

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Ekuitas Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 6.549.719 juta atau mengalami kenaikan sebesar 4,81% dibandingkan dengan Ekuitas Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 6.248.897 juta. Kenaikan ekuitas disebabkan oleh adanya Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dimana Perseroan menerbitkan sebanyak 3.139.690.500 saham biasa seri D dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 75 per saham atau seluruhnya sebesar Rp 235.477 juta.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

<i>(dalam jutaan rupiah)</i>	31 Oktober		31 Desember	
	2016	2015 (tidak diaudit)	2015	2014
Pendapatan Bersih	577,117	426,297	559,801	712,472
Beban Pokok Pendapatan	(303,268)	(245,082)	(329,842)	(388,280)
Laba Kotor	273,849	181,215	229,959	324,193
Beban Usaha	(127,291)	(237,925)	(25,412)	(172,583)
Laba Usaha	146,558	(56,710)	204,547	151,609
Pendapatan (beban) lainnya	(82,066)	(48,288)	(142,501)	(112,478)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	64,492	(104,998)	62,046	39,132
Beban Pajak Penghasilan	(385)	40	(373)	1,348
Laba Bersih	64,107	(104,958)	61,674	40,479
Penghasilan komprehensif lainnya	(1,784)	3,185	5,263	(1,962)
Total penghasilan komprehensif periode/tahun berjalan	62,322	(101,773)	66,937	38,517

Pendapatan Bersih

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Pendapatan Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 577.117 juta atau mengalami kenaikan sebesar 35,38% dibandingkan dengan pendapatan Perseroan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2015 sebesar Rp 426.297 juta, dimana hal ini utamanya bersumber dari penjualan lahan siap bangun.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Pendapatan Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 559.801 juta atau mengalami penurunan sebesar 21,43% dibandingkan dengan pendapatan Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 712.472 juta. Penurunan terjadi sebagai efek berkelanjutan dari belum membaiknya perekonomian Indonesia, dan kondisi industri properti pada khususnya. Dimana dari sisi Perseroan sendiri, kontribusi utama dari penurunan pendapatan adalah berasal dari penurunan penjualan unit properti sebesar Rp 150 miliar apabila dibandingkan pada tahun 2014.

Beban Pokok Pendapatan

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 303.268 juta atau mengalami kenaikan sebesar 23,74% dibandingkan dengan Beban Pokok Pendapatan Perseroan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2015 sebesar Rp 245.082 juta. Hal ini merupakan konsekuensi atas peningkatan Pendapatan Bersih Perseroan dari lahan siap bangun.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Beban Pokok Pendapatan Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 329.842 juta atau mengalami penurunan sebesar 15,05% dibandingkan dengan Beban Pokok Pendapatan Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 388.280 juta. Penurunan terbesar berasal dari penurunan beban pokok pendapatan terkait penyediaan lahan siap bangun dan unit properti seperti rumah, ruko dan apartemen. Penurunan ini terutama disebabkan oleh trend industri yang menurun sehingga Perseroan mengurangi pembangunan unit properti untuk dijual.

Laba Kotor

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Seiring dengan kenaikan Pendapatan Bersih Perseroan, Laba Kotor Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 dibandingkan dengan Laba Kotor Perseroan pada periode sepuluh bulan yang

berakhir pada 31 Oktober 2015 mengalami kenaikan sebesar 51,12%, yaitu menjadi sebesar Rp 273.849 juta dari sebelumnya sebesar Rp 181.215 juta.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Laba Kotor Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 229.959 juta atau mengalami penurunan sebesar 29,07% dibandingkan dengan Laba Kotor Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 324.193 juta. Penurunan laba kotor disebabkan oleh menurunnya pendapatan usaha Perseroan yang berasal dari menurunnya secara signifikan penjualan unit properti yang disebabkan oleh belum pulihnya bisnis properti sebagai akibat dari perlambatan ekonomi Indonesia.

Pendapatan dan Beban Lainnya

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Pendapatan dan Beban Lainnya Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 106.951 juta atau mengalami kenaikan dibandingkan dengan Pendapatan dan Beban Lainnya Perseroan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2015 sebesar Rp (29.521) juta. Hal ini bersumber dari adanya keuntungan dari penilaian nilai wajar properti investasi dan keuntungan selisih kurs.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Pendapatan dan Beban Lainnya Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 246.676 juta atau mengalami kenaikan sebesar 71% dibandingkan dengan Pendapatan dan Beban Lainnya Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 144.553 juta. Kenaikan Pendapatan dan Beban Lainnya disebabkan oleh adanya keuntungan dari penilaian nilai wajar properti investasi.

Laba Usaha

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Laba Usaha Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 146.558 juta atau mengalami kenaikan dibandingkan dengan Laba Usaha Perseroan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2015 yaitu sebesar negatif Rp 56.710 juta. Naiknya Pendapatan Bersih Perseroan, dan Pendapatan operasi lainnya yang bersumber dari keuntungan dari penilaian nilai wajar properti investasi dan keuntungan selisih kurs, merupakan faktor yang menyebabkan peningkatan Laba Usaha secara signifikan.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Laba Usaha Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 204.547 juta atau mengalami kenaikan sebesar 34,92% dibandingkan dengan Laba Usaha Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 151.609 juta. Laba usaha mengalami peningkatan disebabkan oleh adanya penurunan beban usaha secara signifikan yaitu sebesar 85,28% karena adanya pendapatan lainnya berupa laba atas nilai wajar properti investasi.

Laba Bersih

31 Oktober 2016 dibandingkan dengan 31 Oktober 2015

Laba Bersih Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 64.107 juta atau mengalami kenaikan dibandingkan dengan Laba Usaha Perseroan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2015 sebesar negatif Rp 104.958 juta. Naiknya Pendapatan Bersih Perseroan, dan Pendapatan operasi lainnya yang bersumber dari keuntungan dari penilaian nilai wajar properti investasi dan keuntungan selisih kurs, merupakan faktor yang menyebabkan peningkatan Laba Bersih secara signifikan.

31 Desember 2015 dibandingkan dengan 31 Desember 2014

Laba Bersih Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp 61.674 juta atau mengalami kenaikan sebesar 52,36% dibandingkan dengan Laba Bersih Perseroan pada tahun 2014 sebesar Rp 40.479 juta. Kenaikan laba bersih disebabkan karena adanya kenaikan laba usaha sehubungan dengan penurunan beban usaha dan adanya pendapatan komprehensif lainnya berupa kerugian aktuarial dari program pensiun manfaat pasti sebesar Rp 5.606 juta.

B. Segmen Operasi

Berikut ini adalah data penjualan/pendapatan Perseroan dalam kurun waktu 2 tahun terakhir, beserta dengan perbandingan penjualan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 dan 31 Oktober 2015.

(dalam jutaan Rp)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2016	2015	2015	2014
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	466,337.6	320,009.5	430,305.6	580,654.6
Pengelolaan kota	59,137.2	52,671.5	63,303.8	54,146.8
Restoran dan taman hiburan	51,642.3	53,567.8	66,118.0	72,136.9
Lain-lain	0.0	47.8	73.8	5.5
Jumlah	577,117.1	426,296.6	559,801.1	706,943.9
Persentase terhadap total				
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	80.8%	75.1%	76.9%	82.1%
Pengelolaan kota	10.2%	12.4%	11.3%	7.7%
Restoran dan taman hiburan	8.9%	12.6%	11.8%	10.2%
Lain-lain	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Produk yang ditawarkan oleh Perseroan kepada konsumen merupakan produk hunian, turisme dan komersial dengan sasaran segmentasi pasar yang luas, yaitu mereka yang berpendapatan menengah bawah hingga menengah atas. Untuk penjualan produk hunian, Perseroan menawarkan berbagai macam tipe rumah yang telah dirancang oleh arsitek dari dalam dan luar negeri. Perubahan ataupun modifikasi yang akan dilakukan oleh pemilik rumah diperkenankan dengan syarat harus disetujui terlebih dahulu oleh pihak Perseroan untuk menghindari terjadinya penyimpangan dari prinsip desain yang menyatu dengan lingkungan. Sedangkan untuk penjualan produk komersial, Perseroan memberikan berbagai alternatif kerjasama dalam pengembangan fasilitas yang sesuai dengan konsep perencanaan pengembangan kota yang disetujui oleh Perseroan, sebagai contoh: sekolah dan pusat perbelanjaan.

Segmen lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen dibagi menjadi 2 jenis produk yang ditawarkan kepada konsumen meliputi:

- a. Rumah Siap Pakai dan Kavling Siap Bangun
- b. Lahan Komersial Siap Bangun dan Ruko

3.1. Rumah Siap Pakai dan Kavling Siap Bangun



Tipe Rumah Siap Pakai yang dihasilkan adalah Bukit Permata Golf, Bukit Golf Hijau, Mediteranean I, Mediteranean II, Taman Tampaksiring, Taman Udayana, Taman Besakih, Taman Legian, Taman Venesia, Mountain View Residence, Pasadena, Taman Sakura, Taman Victoria, Taman Parahyangan, Imperial, England Park, Country Wood, Empire Park, Taman Yunani, Taman Casablanca, Taman Andalusia, Taman Equator dan Taman Sierra Madre.

Disamping penjualan rumah dan ruko. Perseroan juga menyediakan tanah matang bagi konsumen yang bermaksud mendirikan bangunan dengan desain yang dikehendakinya. dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.2. Lahan Komersial Siap Bangun dan Ruko

Lahan komersial yang ditawarkan Perseroan merupakan sebuah kawasan yang disebut dengan Kawasan Pusat Niaga Sentul City (*Central Business District/CBD*). Kawasan Pusat Niaga ini dikembangkan oleh Perseroan untuk mewujudkan konsep Kota Mandiri, sesuai dengan rencana induk kawasan. Untuk tujuan tersebut, Perseroan telah mempersiapkan lahan untuk CBD seluas +/- 300 ha di sepanjang jalan masuk dari pintu tol Sentul Selatan hingga perbatasan kawasan permukiman. Konsep perencanaan untuk kawasan ini adalah suatu integrasi komersial yang didalamnya terbagi-bagi lagi menjadi area perkantoran, fasilitas khusus, ruko dan pusat perbelanjaan, gedung-gedung pusat niaga, *Islamic*

Center serta fasilitas-fasilitas umum seperti rumah sakit, tempat beribadah, fasilitas pendidikan dan universitas/perguruan tinggi.

Sebagai tahap pertama dari pengembangan kawasan ini, Perseroan berkerja sama dengan investor/pihak ketiga telah dibangun pusat perbelanjaan Bellanova Country Mall di atas lahan seluas 4.3 ha. Pusat perbelanjaan dengan *anchor tenant* Hypermart dibangun secara khusus di areal yang berbatasan dengan jalan tol dan di dekat pintu tol Sentul Selatan dengan tujuan mempermudah para pemakai jalan tol menggunakan fasilitas tersebut. Selain itu, pembangunan pusat perbelanjaan tersebut akan memberikan nilai tambah bagi Sentul City. Pembangunan yang dimulai medio 2005 telah dirampungkan dan telah beroperasi awal Juli 2006.

C. Likuiditas Dan Permodalan

Perseroan memiliki sumber internal dan eksternal dalam mengelola likuiditasnya, dimana sumber internal berasal dari hasil operasional dan permodalan sendiri, sedangkan sumber eksternal didapatkan melalui pinjaman dari perbankan dan institusi keuangan lainnya.

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan, dan tidak ada kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan, komitmen dan kejadian yang dapat mengakibatkan peningkatan atau penurunan likuiditas yang material.

Saat ini, Perseroan masih memiliki modal kerja yang cukup untuk membiayai kelangsungan operasionalnya, yang berasal baik dari hasil operasional maupun pinjaman. Bahwa rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Dengan HMETD ini adalah merupakan salah satu langkah yang ditempuh oleh Perseroan untuk mendapatkan tambahan modal kerja yang diperlukan sehingga dapat memperkuat struktur permodalan Perseroan, dan dapat menambah kemampuan Perseroan untuk meningkatkan kegiatan usaha, kinerja Perseroan dan daya saing dalam industri. Pada akhirnya, dengan meningkatnya kinerja dan daya saing Perseroan, diharapkan pula dapat meningkatkan imbal hasil nilai investasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

D. Arus Kas

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam juta Rp)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2016	2015	2015	2014
AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	720,884	634,033	541,736	974,189
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	(547,322)	(307,250)	(597,276)	(624,319)
Pengeluaran kas untuk karyawan	(61,297)	(85,360)	(77,993)	(105,823)
(Pembayaran) Penerimaan kas untuk aktivitas operasional lainnya	(156,014)	514,916	284,568	(110,608)
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari operasi	(43,749)	756,339	151,036	133,438
Pembayaran beban keuangan	(195,788)	(145,496)	(185,710)	(185,156)
Penerimaan bunga	19,361	91,286	9,118	61,913
Pembayaran pajak penghasilan	(984)	(1,570)	(2,903)	(4,212)
Pembayaran pajak final	(25,805)	(94,100)	(85,999)	(22,561)
Arus kas neto yang (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(246,966)	606,460	(114,458)	(16,577)
AKTIVITAS INVESTASI				
Pembelian aset tetap	(5,080)	(38,154)	(40,658)	(82,408)
Penerimaan dari pelepasan entitas anak	-	-	-	5,022
Pembayaran untuk perolehan aset tak berwujud	-	-	-	-
Pembayaran investasi jangka pendek	-	-	-	(1,000)
Pendirian entitas asosiasi	(1,069)	-	-	-
Pembayaran untuk perolehan entitas anak	-	-	-	-
Arus kas neto yang (digunakan untuk) aktivitas investasi	(6,149)	(38,154)	(40,658)	(78,385)
AKTIVITAS PENDANAAN				
Penerimaan pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	256,932	121,153	245,078	30,684
Pembayaran pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	(5,297)	(5,004)	(57,887)	-
Penerimaan pinjaman jangka pendek	57,952	31,068	49,700	60,000
Pembayaran pinjaman jangka pendek	(8,016)	(31,340)	(32,389)	(42,273)
Penerimaan pinjaman jangka panjang	120,583	60,000	191,400	156,654
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(308,688)	(145,712)	(150,543)	(318,232)
Pembayaran pinjaman sewa pembiayaan	(613)	(822)	(991)	(944)
Tambahan modal disetor	-	-	235,477	-
Penerimaan dari setoran modal oleh NCI pada entitas anak	49,000	-	-	-
Penerimaan pinjaman bank	-	-	-	-
Pembayaran pinjaman bank	-	-	-	-
Penerimaan dari penerbitan saham biasa	-	-	-	-
Arus kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	161,851	29,343	479,845	(114,110)
(Penurunan) kenaikan neto dalam kas dan setara kas	(91,263)	597,648	324,729	(209,072)
Kas dan setara kas, awal periode/tahun	568,155	243,426	243,426	452,498
Kas dan setara kas, akhir periode/tahun	476,891	841,074	568,155	243,426

Secara umum, melemahnya perekonomian dalam kurun waktu tahun 2013 hingga tahun 2015, menjelaskan perihal penurunan penerimaan dari pelanggan yang dialami oleh Perseroan. Adapun seiring membaiknya perekonomian, walaupun belum signifikan, Perseroan telah berhasil meningkatkan penerimaannya dari pelanggan untuk periode yang berakhir sepuluh bulan pada tanggal 31 Oktober 2016. Penjelasan arus kas dari aktivitas operasi, investasi dan pendanaan adalah sebagai berikut:

Arus Kas bersih dari aktivitas operasi

Arus Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp (246.966) juta atau mengalami penurunan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2015 dimana arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp 606.460 juta. Hal ini karena peningkatan pada pos pengeluaran kas untuk perolehan tanah serta tidak ada lagi penerimaan kas untuk aktivitas operasional lainnya.

Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 adalah masing-masing berturut-turut sebesar Rp (114.458) juta, dan Rp (16.577) juta.

Arus Kas bersih dari aktivitas investasi

Arus Kas bersih yang (digunakan) untuk aktivitas investasi Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp (6.149) juta atau mengalami penurunan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2015 sebesar Rp (38.154) juta. Hal ini karena pembelian aset tetap yang berkurang.

Arus Kas bersih Perseroan yang (digunakan) untuk aktivitas investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, dan 2014 adalah masing-masing berturut-turut sebesar Rp (40.658) juta, dan Rp (78.385) juta.

Arus Kas bersih dari aktivitas pendanaan

Arus Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp 161.851 juta atau mengalami kenaikan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2015, yaitu hanya sebesar Rp 29.343 juta. Hal ini karena terdapat penerimaan pinjaman jangka pendek dari pihak ketiga, pinjaman jangka panjang, serta setoran modal oleh NCI pada entitas anak.

Arus Kas bersih Perusahaan yang diperoleh (digunakan) untuk aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, dan 2014 adalah masing-masing berturut-turut sebesar Rp 479.845 juta, dan Rp(114.110) juta.

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

E. Investasi Barang Modal

Terkait dengan komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan, Perseroan memiliki perjanjian dengan AEON untuk melakukan pembangunan AEON Mall di area Sentul City seluas +/- 10,3 Ha. Perjanjian tersebut dituangkan dalam Perjanjian Sewa Guna, tanggal 20 September 2015. Berikut adalah ringkasan mengenai proyek pembangunan AEON Mall tersebut:

Pihak yang terkait dalam perjanjian	:	PT Aeon Mall Indonesia dan PT Sentul City Tbk.
Nilai keseluruhan, mata uang dan bagian telah direalisasi	:	Total budget: +/- Rp 1,97 triliun. Realisasi hingga Desember 2016: +/- Rp 0,78 triliun
Sanksi	:	Bunga tunggakan X Uang muka berdasarkan jumlah hari aktual dari tanggal jatuh tempo ke tanggal Berita Acara Serah Terima. Bunga tunggakan = tingkat bunga 1% di atas JIBOR per tahun.
Tujuan dari investasi barang modal	:	Pembangunan AEON Mall
Lokasi pembangunan	:	Sentul City, Sentul, Bogor
Sumber dana yang digunakan	:	Uang Muka Pelanggan - Sewa dan Utang bank
Mata uang yang menjadi denominasi dalam hal sumber dana dari pinjaman	:	Rupiah
Prakiraan periode dimulai dan selesainya proses pembangunan	:	Dimulainya pembangunan: Oktober 2015 Target pembangunan selesai: Kuartal 2, tahun 2018
Perkiraan Potensi Penerimaan	:	Rp 2,93 triliun, untuk masa sewa 15 tahun pertama sesuai perjanjian

F. Risiko Fluktuasi Kurs Mata Uang Asing Dan Suku Bunga Pinjaman

Risiko Fluktuasi Kurs Mata Uang Asing

Eksposur Perseroan dan entitas anak terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usahadan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing.

Tabel berikut merupakan posisi kas dan pinjaman yang dimiliki oleh Perseroan dalam bentuk mata uang asing yang memiliki eksposur terhadap risiko fluktuasi kurs mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Perseroan dan entitas anak meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

	31 Oktober 2016
Aset	
Kas dan setara kas (USD)	<u>247,390,188</u>
Liabilitas	
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	445,441,762,715
Pinjaman jangka panjang	<u>330,857,519,095</u>
Liabilitas neto	(776,051,891,622)
USD Setara	(59,463,021)

Risiko Suku Bunga Pinjaman

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perseroan dan entitas anak terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Perseroan dan entitas anak.

Perseroan dan entitas anak selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Perseroan dan entitas anak sebelum menyetujui pinjaman tersebut. Perseroan dan entitas anak mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

Perseroan tidak memiliki pinjaman yang suku bunganya tidak ditentukan terlebih dahulu.

Tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal yang jarang terjadi yang dapat mempengaruhi pendapatan dan profitabilitas Perseroan secara signifikan.

G. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan Pemerintah dalam hal fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan dan Anak Perusahaan yang tercerminkan dalam laporan keuangan, dan berpengaruh terhadap kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut,

- Kebijakan moneter seperti kenaikan atau penurunan tingkat suku bunga akan mempengaruhi permintaan pasar terhadap produk properti yang dijual oleh Perseroan. Fluktuasi nilai kurs mata uang asing yang terjadi akan mempengaruhi pendapatan Perseroan karena salah satu sumber pendanaan operasional dan modal kerja Perseroan adalah salah satunya dengan pinjaman bank.
- Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak dan cukai tertentu akan berdampak pada meningkatnya beban pajak dan biaya perolehan material tertentu. Hal yang sebaliknya juga dapat terjadi, seperti baru-baru saja Pemerintah menurunkan Pajak Penghasilan Penjualan Properti dari 5% menjadi 2,5%, hal ini akan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan Perseroan.
- Kebijakan infrastruktur seperti program percepatan pembangunan (MP3EI) akan berdampak pada meningkatnya pangsa pasar yang berpotensi meningkatkan nilai kontrak dan penjualan Perseroan
- Kebijakan lain seperti kebijakan harga BBM yang akan mempengaruhi harga dari supplier yang akan berakibat pada biaya produksi Perseroan, kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat upah minimum regional (UMR)/upah umum minimum provinsi (UMP) dan Jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah dan gaji pekerja/pegawai Perseroan.

H. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak, dibuat sebagaimana disyaratkan sesuai dengan ketentuan transisi yang relevan terkait dengan PSAK dan ISAK. Berikut adalah ringkasan dari perubahan kebijakan akuntansi selama dua tahun terakhir yang memiliki dampak kuantitatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Pengadopsian PSAK dan ISAK revisian dan PSAK baru yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2015:

Penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2013), “Imbalan Kerja” mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan, sebagai berikut:

- Mengeliminasi pendekatan koridor dalam mengakui keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya pada pendapatan komprehensif lain pada saat terjadinya.
- Mengakui seluruh biaya jasa lalu pada laporan laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara ketiga amandemen atau kurtailmen program terjadi, dan ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, sebelumnya, biaya jasa lalu diakui berdasarkan metode garis lurus sepanjang periode vesting.
- Biaya bunga dan imbal hasil yang diharapkan dari aset program diganti dengan nilai bunga bersih yang dihitung berdasarkan tingkat diskonto terhadap kewajiban (aset) imbalan pasti bersih.
- Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang dapat diselesaikan (bukan jatuh tempo untuk diselesaikan) seluruhnya dalam waktu 12 bulan setelah akhir periode pelaporan.

Penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2013), “Imbalan Kerja” mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan, sebagai berikut:

	31 Desember 2014/ 31 December 2014
Laporan Posisi Keuangan	
Konsolidasian	
Kenaikan (penurunan) pada:	
Aset pajak tangguhan	257,853,702
Liabilitas imbalan kerja	77,359,905
Penghasilan komprehensif lain	2,193,421,413
Saldo laba	2,322,435,328
Kepentingan Non-Pengendali	309,507,712
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan	
Komprehensif lain Konsolidasian	
Kenaikan (penurunan) pada:	
Beban umum dan administrasi	246,842,385
Manfaat pajak tangguhan	1,079,418
Penghasilan komprehensif lain	(1,947,633,084)

PSAK No. 46 (Revisi 2014), “Pajak Penghasilan” Perubahan ini mengklarifikasi bahwa akuntansi pajak penghasilan berdasarkan laba kena pajak dan menghapus pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban pajak penghasilan. Oleh sebab itu, Perusahaan menyajikan beban pajak penghasilan final dari pendapatan sewa sebagai bagian dari beban operasi Perusahaan dan entitas anak merevisi aset dan liabilitas tangguhan dan menentukan bahwa Perusahaan dan entitas anak telah mengakui liabilitas pajak tangguhan yang berasal dari pospos yang sepenuhnya terkena peraturan pajak final. Dampak tersebut dijelaskan di bawah:

	31 Desember 2014/ 31 December 2014
Laporan Laba Rugi dan	
Penghasilan	
Komprehensif Lain	
Konsolidasian	
Kenaikan (penurunan)	
pada:	
Beban pajak final	21,546,817,594
Beban pajak penghasilan	
kini	(21,546,817,594)

I. Utang

Tabel di bawah menyajikan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perseroan dan Anak Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Oktober 2016, yaitu sebesar Rp 2.192.160 juta.

	Jatuh tempo kontraktual liabilitas keuangan		Total
	0-1 th	>1 th	
Pinjaman 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		647,086
Beban masih harus dibayar	96,021		96,021
Pinjaman jangka panjang	462,849	429,375	892,224
Total	1,762,785	429,375	2,192,160

Tabel di bawah menyajikan profil pinjaman Perseroan yang memiliki bunga, dimana per tanggal 31 Oktober 2016, total pinjaman berbunga adalah sebesar Rp 1.610.181 juta. Bunga pinjaman bervariasi antara 10,5% hingga 16%.

	(Jutaan Rupiah)
Fasilitas pinjaman dengan bunga	31 Okt 2016
Pinjaman bank jangka pendek	377,229.5
Pinjaman bank jangka panjang	429,107.9
Pinjaman bank jangka panjang - jatuh tempo dalam satu tahun	156,758.2
Liabilitas Keuangan Jangka pendek lainnya	647,085.6
Total	1,610,181.2

Tabel di bawah menyajikan profil pinjaman Perseroan dalam denominasi US\$, dimana per tanggal 31 Oktober 2016, total pinjaman dalam denominasi US\$ adalah sebesar setara Rp607.949 juta. Bunga pinjaman bervariasi antara 2% hingga 12%.

Pinjaman dalam mata uang asing	(Jutaan Rupiah)
Kreditur	31 Okt 2016
Golden Capital Foundation Limited	251,231.8
Winter Capital	137,035.5
Queen Bridge Investment Ltd.	119,118.1
Perdana Securities Ltd.	33,328.7
Yiu Kwan Fung	13,051.0
Prime Professional Service Ltd.	13,051.0
PT Fajar Abadi Masindo	15,661.2
PT Bank CIMB Niaga Tbk	25,472.0
Total	607,949.3

Perseroan memperkirakan dapat memenuhi liabilitas dan pinjaman ini melalui kas yang terdapat saat ini, penerimaan kas dari pelanggan serta pinjaman bank.

J. Manajemen Risiko

RISIKO UTAMA

PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI

Perseroan berusaha untuk menciptakan produk-produk yang terdiversifikasi sesuai dengan karakteristik daya beli konsumen yang beragam. Pada saat ekonomi melemah, Perseroan juga berupaya untuk meluncurkan produk dengan biaya produksi yang seoptimal mungkin, sehingga harga jual dapat menyesuaikan dengan kondisi ekonomi yang sedang berjalan.

RISIKO USAHA

A. BIAYA PERMODALAN

Perseroan telah melakukan kerjasama dengan beberapa pengembang BUMN, maupun swasta ternama untuk melakukan pengembangan kawasan secara bersama sehingga dapat menekan biaya permodalan.

B. PENYELESAIAN PROYEK

Perseroan memiliki manajemen proyek beserta dengan tim yang profesional untuk mengawasi jalannya pekerjaan suatu proyek. Monitoring yang ketat akan meminimalkan tidak terselesaikannya proyek dan/atau terhambatnya penyelesaian proyek tersebut.

C. PERSAINGAN USAHA

Dalam menghadapi risiko persaingan kompetitor lain, Perseroan berusaha untuk selalu melakukan riset dan pengembangan serta melakukan perbandingan-perbandingan dengan perusahaan properti sejenis, agar selalu ada inovasi dalam produk yang menarik yang membuat Perseroan berbeda dengan kompetitor. Lokasi Perseroan yang terletak di daerah dengan kontur pegunungan dan relatif sejuk, juga memberikan keunggulan kompetitif.

D. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KELANGKAAN BAHAN BANGUNAN

Perseroan menerapkan sistem pengaturan persediaan bahan bangunan sehingga dapat selalu tersedia pada saat dibutuhkan. Hal ini akan menjadikan pembangunan tepat waktu dan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut dapat segera diakui sesuai dengan proyeksi yang telah dibuat Perseroan.

Dalam menghadapi kenaikan harga bahan bangunan, perseroan terus melakukan kerjasama dengan vendor-vendor yang sebelumnya telah bekerjasama secara positif dengan Perseroan dalam periode tersebut. Sehingga dapat meminimalisasi dampak dari kekurangan pasokan dan menjaga harga bahan bangunan yang diperlukan.

E. KEGAGALAN PERSEROAN MEMENUHI PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU

Perseroan berusaha memenuhi seluruh peraturan perundangan yang berlaku dan aktif dalam mengikuti sosialisasi perubahan dan pembaharuan dari peraturan yang berlaku, sehingga dapat membuat Perseroan untuk memenuhi perubahan dan/atau pembaharuan peraturan tersebut.

RISIKO UMUM

A. PERUBAHAN TINGKAT BUNGA PINJAMAN DAN KURS VALUTA ASING

Perseroan terus melakukan penjagaan terhadap rasio utang dan modal pada tingkat yang dapat ditolerir dan memaksimalkan kinerja Perseroan. Perseroan juga melakukan langkah-langkah untuk meminimalisasi dan mengelola risiko ini dengan cara melakukan pembiayaan atas pinjaman yang berbunga relatif tinggi di institusi asing menjadi fasilitas kredit pada pihak lain yang bunganya secara umum lebih kompetitif dibandingkan bank swasta maupun asing.

Perseroan mengelola risiko perubahan kurs valuta asing dengan mengambil fasilitas pinjaman pada bank lokal untuk melunasi pinjaman kepada lembaga perbankan luar negeri yang pembayarannya menggunakan mata uang asing. Selain itu, Perseroan juga terus melakukan survey terkait penggunaan lebih banyak komponen lokal dalam pembuatan produk properti, dengan tidak mengabaikan kualitas produk yang dijaga oleh Perseroan.

B. KONDISI PEREKONOMIAN SECARA MAKRO DAN GLOBAL

Untuk memitigasi risiko pertumbuhan ekonomi secara negatif dalam bentuk penurunan daya beli masyarakat dan penurunan tingkat permintaan akan properti, Perseroan bekerjasama dengan perbankan dalam memberikan paket-paket pembelian rumah dengan harga khusus dan bonus, serta bunga yang relatif terjangkau.

C. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Dalam mengelola risiko terjadinya perubahan kebijakan pemerintah, legalitas dan perizinan Perseroan berusaha untuk terus menjalin hubungan yang baik dengan pemerintah pusat maupun daerah terutama dalam risiko mendapatkan perizinan terkait pembangunan proyek. Perseroan juga aktif dalam organisasi profesi sehingga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah untuk peraturan yang akan datang agar tetap kondusif untuk bisnis properti.

D. TUNTUTAN ATAU GUGATAN HUKUM

Untuk memitigasi risiko negatif, Perseroan selalu berusaha melakukan segala kegiatan usahanya baik dalam pembebasan tanah, pengelolaan sarana dan prasarana umum dan pelayanan terhadap konsumen dengan

memperhatikan secara ketat hukum dan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan memastikan bahwa manajemen dan karyawan-karyawannya tunduk pada hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya.

E. KEBAKARAN DAN BENCANA ALAM

Untuk mengelola risiko ini, perlindungan Pertama yang dilakukan Perseroan adalah memastikan bahwa semua asuransi yang dibutuhkan untuk menutup kerugian apabila terjadi, telah dimiliki. Selain itu, Perseroan memastikan bahwa setiap karyawannya terutama yang bertugas dilapangan, bekerja dengan standar keamanan yang tinggi sehingga meminimalisir risiko yang berasal dari faktor manusia.

F. RISIKO SEBAGAI INDUK PERUSAHAAN

Perseroan menempatkan manajemen kunci yang handal dan dapat dipercaya pada anak perusahaan dan perusahaan asosiasi. Dengan demikian, diharapkan manajemen dapat menjaga kinerja setiap anak perusahaan pada tingkat yang memiliki dampak positif pada laporan laba rugi konsolidasi Perseroan.

V. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi permodalan Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Sebelum HMETD <i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	31 Oktober		31 Desember	
	2016	2015	2015	2014
Ekuitas				
Modal dasar – 357.500.000 lembar saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham;				
Modal ditempatkan dan disetor penuh 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 30.038.405.010 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D	4,276,225	4,276,225	4,119,241	
Agio Saham	502,841	502,841	424,348	
Komponen ekuitas lainnya	(4,387)	(5,508)	(15,178)	
Saldo Laba (defisit)				
telah ditentukan penggunaannya	6,700	5,700	4,700	
belum ditentukan penggunaannya	1,097,565	1,035,112	981,127	
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	5,878,944	5,814,370	5,514,238	
Keperluan non-pengendali	781,397	735,350	734,659	
Total Ekuitas	6,660,341	6,549,719	6,248,897	

Setelah tanggal laporan keuangan tersebut, Perseroan berencana untuk melakukan penambahan modal dengan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak 20.721.957.306 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham biasa Seri Catau sebesar 37,5% (tiga puluh tujuh koma lima persen) dari modal disetor setelah terlaksananya PMHMETDIV, dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham yang disertai dengan sebanyak 12.087.808.429 (dua belas miliar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) Waran Seri I Baru, dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per waran.

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	:	Sebanyak 20.721.957.306 saham biasa Seri C (37,5% dari modal disetor)
Rasio Konversi (Saham Lama : HMETD)	:	5 : 3
Harga Pelaksanaan HMETD	:	Rp 112,- per saham
Nilai Nominal saham yang dikeluarkan	:	Rp 100,- per saham
Jumlah Tambahan Modal dari Hasil Pelaksanaan HMETD	:	Rp 2.320.859.218.272
Dilusi bagi pemegang saham apabila tidak melaksanakan HMETD yang diterimanya	:	37,5%
Jumlah Waran Seri I Baru yang akan diterbitkan menyertai saham hasil pelaksanaan HMETD	:	Sebanyak 12.087.808.429 Waran Seri I Baru
Rasio Waran Seri I Baru	:	12 : 7
Harga Pelaksanaan Waran Seri I Baru	:	Rp 115,- per saham
Jumlah Dana Hasil Pelaksanaan Waran Seri I Baru	:	Sebanyak-banyaknya Rp 1.390.097.969.278

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan yang terjadi akibat adanya PMHMETD IV saham kepada masyarakat sejumlah sebanyak 20.721.957.306 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus enam) saham dan Waran Seri I Baru sebanyak-banyaknya 12.087.808.429 (dua belas miliar delapan puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan) waran, seluruhnya telah dilaksanakan terjadi pada tanggal 31 Oktober 2016, maka proforma ekuitas pada tanggal tersebut, secara berturut-turut adalah sebagai berikut:

Sesudah HMETD*(dalam jutaan Rupiah)*

	31 Oktober	31 Desember	
	2016	2015	2014
Ekuitas			
Modal dasar – 357.500.000 lembar saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham;			
Modal ditempatkan dan disetor penuh 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 50.760.362.316 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D	6,348,421	4,276,225	4,119,241
Agio Saham	751,504	502,841	424,348
Komponen ekuitas lainnya	(4,387)	(5,508)	(15,178)
Saldo Laba (defisit)			
telah ditentukan penggunaannya	6,700	5,700	4,700
belum ditentukan penggunaannya	1,097,565	1,035,112	981,127
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	8,199,803	5,814,370	5,514,238
Kepentingan non-pengendali	781,397	735,350	734,659
Total Ekuitas	8,981,200	6,549,719	6,248,897

*(dalam jutaan Rupiah)***Sesudah Waran***(dalam jutaan Rupiah)*

	31 Oktober	31 Desember	
	2016	2015	2014
Ekuitas			
Modal dasar – 357.500.000 lembar saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham;			
Modal ditempatkan dan disetor penuh 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.848.170.745 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D	7,557,202	4,276,225	4,119,241
Agio Saham	932,821	502,841	424,348
Komponen ekuitas lainnya	(4,387)	(5,508)	(15,178)
Saldo Laba (defisit)			
telah ditentukan penggunaannya	6,700	5,700	4,700
belum ditentukan penggunaannya	1,097,565	1,035,112	981,127
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	9,589,901	5,814,370	5,514,238
Kepentingan non-pengendali	781,397	735,350	734,659
Total Ekuitas	10,371,298	6,549,719	6,248,897

VI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, pembagian dividen Perseroan dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan. Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham. Pembagian dividen interim akan memenuhi ketentuan dalam Pasal 72 UUPT.

Saham-saham yang diterbitkan dan ditawarkan kepada para pemegang saham dalam rangka PMHMETD IV ini akan mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham-saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan sebelum PUT III, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak atas pembagian dividen.

Perseroan memiliki kebijakan untuk membagikan dividen tunai kepada seluruh Pemegang Saham Perseroan sebesar-besarnya 20%, dengan memperhatikan posisi keuangan atau tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan pembagian dividen yang akan ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

Sejak menjadi Perusahaan Terbuka, Perseroan telah membagikan dividen sebesar Rp 0,25 per lembar saham pada tahun 2015 atas laba tahun buku 2013.

VII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 17 tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian keuntungan yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai objek Pajak Penghasilan dengan syarat:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif di luar kepemilikan saham tersebut.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak dari Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek. ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 0.1% (satu per sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Penyetoran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui Perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Untuk transaksi penjualan saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0.5% (lima per sepuluh persen) dari nilai jual saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana;
3. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa sudah ada penghasilan. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh masing-masing pemilik saham pendiri selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-undang No. 17 tahun 2000.
4. Berdasarkan Pasal 23.1 UU No. 17/2000, dividen yang berasal dari saham, baik yang diperdagangkan di Pasar Modal maupun yang tidak, yang terutang atau dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri dan orang pribadi, dipotong PPh Pasal 23 sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto.

Dividen yang dibayar atau terutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia. dengan memenuhi Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 Maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD IV INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PMHMETD IV INI.

VIII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham PMHMETD IVPT Sentul City Tbk. No. 223 tanggal 17 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita S.H., MKn., Notaris di kota Bogor, Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PMHMETD IV ini adalah:

PT Sakti Generasi Perdana (SGP)
Gedung Menara Sudirman Lantai 26
Jalan Jenderal Sudirman Kavling 60
Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

Riwayat Singkat

SGP didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 tanggal 1 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, MKn, Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-34732.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 12 Juli 2011.

Anggaran Dasar SGP terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sakti Generasi Perdana Nomor 13 tanggal 10 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Rose Takarina, SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan SK No. AHU-0011360.AH.01.02.TAHUN 2016 tanggal 16 Juni 2016.

Saat ini SGP beralamat di Gedung Menara Sudirman Lantai 26, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 60, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Anggaran Dasar SGP, maksud, tujuan dan kegiatan usaha SGP adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, perbengkelan, percetakan, pertanian, perikanan, peternakan, jasa dan konsultasi.

SGP merupakan salah satu pemegang saham Perseroan dan SGP bergerak dalam bidang investasi.

Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Sakti Generasi Perdana No. 266, tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, M.Kn, notaris di Jakarta, Struktur permodalan dan susunan pemegang saham SGP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah (Rupiah)	%
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Yulius Tigor Saragih	300	300.000.000	50
Supriyatna	300	300.000.000	50
Total Modal Ditempatkan dan disetor penuh	600	600.000.000	100,000
Saham dalam Portepel	400	400.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Sakti Generasi Perdana No. 266, tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, SH, M.Kn, notaris di Jakarta, susunan pengurus SGP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Supriyatna

Direksi

Direktur

: Yulius Tigor Saragih

Sumber Dana

SGP akan melakukan sebagian setoran modal dengan cara inbreng dengan aset yang dimilikinya berupa sebanyak banyaknya 99.999% saham GSA yang dimiliki SGP ke dalam Perseroan. Jumlah setoran modal tersebut adalah sebanyak-banyaknya setara dengan penilaian saham GSA, yaitu sebesar Rp 2.017.499.000 (dua triliun tujuh belas miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah).

Sifat Hubungan Afiliasi

Transaksi Pengambilalihan saham GSA oleh Perseroan dapat dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1, karena SGP merupakan salah satu pemegang saham 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 diakibatkan 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 bukti pengumuman koran keterbukaan informasi tersebut kepada OJK pada tanggal 29 Desember 2016.

Lebih lanjut, 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.

Pembelian sisa efek

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV ini, setelah dikurangi dengan porsi inbreng oleh SGP, 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.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham PMHMETD IV PT Sentul City Tbk. No. 223 tanggal 17 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., MKn., Notaris di Kota Bogor, telah disepakati bahwa sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD seluruhnya akan diambil oleh SGP pada harga yang sama dengan harga PMHMETD IV Perseroan, yaitu sebesar Rp 112.- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham.

Pokok-pokok Penting dari Perjanjian Pembelian Sisa Efek atau Persetujuan untuk Membeli Efek oleh Pembeli Siaga

- SGP akan mengikatkan diri untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham publik Perseroan jika tidak diambil bagian oleh mereka (selanjutnya disebut "Sisa Saham").
- Apabila pemegang saham lain tidak melaksanakan HMETD, SGP akan membeli seluruh jumlah Sisa Saham dalam PMHMETD IV tersebut maksimum sejumlah 20.721.957.306 (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 Rp 100, (seratus Rupiah) per saham pada Perseroan atau seluruhnya maksimum dengan harga nominal sebesar Rp 2.072.195.730.600,- (dua triliun tujuh puluh dua miliar seratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu enam ratus Rupiah).
- SGP akan membayar kepada Perseroan seluruh harga pembelian sesuai dengan Harga Penawaran atas seluruh Sisa Saham yang dibeli SGP melalui:
 - pemasukan sebagai penyertaan ke dalam Perseroan, yaitu aset SGP maksimal sebanyak-banyaknya 2.017.499 (dua juta tujuh belas ribu empat ratus empat puluh sembilan) saham milik SGP dalam GSA dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah), atau

seluruhnya maksimal sebesar Rp 2.017.499.000.000,- (dua trilyun- tujuh belas milyar empat ratus empat puluh sembilan -juta Rupiah), berdasarkan alat bukti berupa sertifikat saham yang dikeluarkan secara kolektif dan ditandatangani oleh Direktur GSA; dan/atau

- secara tunai melalui transfer ke rekening Perseroan yang akan ditunjuk oleh Perseroan.

IX. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Kantor Akuntan Publik	Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan
Konsultan Hukum	Wecolaw Office
Penilai Independen - Aset	KJPP Jennywati, Kuswanto dan Rekan (JKR)
Penilai Independen - Saham	KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan (SRR)
Notaris	Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn.
BAE	PT Sirca Datapro Perdana

Lembaga dan Para Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PUT IV tersebut menyatakan bahwa tidak ada hubungan afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

X. PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM

Persyaratan Pemesanan dan Pembelian Saham yang diuraikan dibawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

Dalam rangka PMHMETD IV Perseroan telah menunjuk PT Sirca Datapro Perdanasebagai Pengelola Pelaksanaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam rangka PMHMETD IV sesuai dengan AktaPerjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka PMHMETDPT Sentul City Tbk., No.222 tanggal 17 Februari 2017yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn. , Notaris di Kota Bogor.

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 4 April 2017 pukul 16:00 WIB berhak untuk membeli saham baru dalam rangka PMHMETD IV ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik 5 (lima)Saham mempunyai hak memesan 3 (tiga)Saham baru dengan harga penawaran Rp 112.- (seratus dua belas Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian saham baru adalah:

- Para Pemegang Sertifikat Bukti HMETD (SBHMETD) yang namanya tercantum dalam SBHMETD tersebut atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, atau
- Pemegang HMETD 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.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, para pemegang saham yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD disarankan untuk mendaftar di BAE sebelum batas akhir pelaksanaan HMETD. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah 12 April 2017.

2. DISTRIBUSI HMETD

- Bagi pemegang saham yang sahamnya 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 hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD.
- Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI (yaitu Pemegang Saham Warkat), Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham.

Para Pemegang Saham yang beralamat di Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi (Jabotabek) dapat mengambil SBHMETD, Prospektus dan Formulir lainnya di Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan pada setiap hari kerja dan jam kerja pada tanggal 4 April 2017 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan foto kopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri.

Para Pemegang Saham yang beralamat di Jakarta dan di luar Jakarta termasuk pemegang saham non Indonesia dapat mengambil Sertifikat Bukti HMETD (bagi pemegang saham yang belum memasukkan saham dalam sistem Penitipan kolektif di KSEI-pemegang saham fisik/script/warkat), Prospektus dan Formulir lainnya di Biro Administrasi Efek Perseroan pada setiap hari kerja dan jam kerja pada tanggal 4 April 2017 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan foto kopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri.

3. PENDAFTARAN/PELAKSANAAN HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 6 April 2017 sampai dengan 12 April 2017 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat) pukul 09:00 – 15:00 WIB.

a. HMETD di dalam Penitipan Kolektif

Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI (*scripless*) 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 intruksi 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

Satu hari kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan Daftar Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening perseroan.

Saham hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan ke masing-masing rekening efek pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh perseroan atau registrar selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*In good funds*) di rekening perseroan.

Instruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham secara elektronik oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian harus telah efektif paling lambat pada tanggal 12 April 2017.

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.

b. HMETD di luar Penitipan Kolektif

Para Pemegang HMETD di luar Penitipan Kolektif yaitu HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETDnya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE yang ditunjuk Perseroan, dengan membawa dokumen sebagai berikut:

- HMETD asli yang telah ditanda tangani dan diisi lengkap.
- Bukti Pembayaran asli bank berupa bukti transfer/bilyet giro/cek/tunai/pemindah bukuan.
- Surat Kuasa Asli yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp6.000.- dilampiri dengan foto kopi KTP/SIM/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa.
- Foto kopi KTP/SIM/Paspor/KITAS (untuk pemesan perorangan) yang masih berlaku atau foto kopi AD (bagi Badan Hukum/Lembaga) dengan lampiran susunan Direksi/Pengurus terbaru serta foto kopi identitas dirinya.
- Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk warkat (Surat Kolektif Saham). Apabila pemegang HMETD menghendaki saham hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik maka permohonan pelaksanaan kepada BAE harus diajukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa :
 - Asli Surat Kuasa dari Pemegang HMETD kepada Anggota Bursa/Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas saham hasil pelaksanaan HMETD dalam penitipan Kolektif KSEI atas nama pemberi kuasa.
 - Asli FPE yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan HMETD.

Bilamana pengisian HMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan pembelian saham ataupun persyaratan pembayaran sebagaimana yang tercantum dalam HMETD dan prospektus untuk pelaksanaan HMETD ini tidak dipenuhi oleh pemegang HMETD, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah diterima dengan baik (*In good funds*) di rekening perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian di prospektus.

4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Pemegang HMETD diluar penitipan kolektif KSEI dapat melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan dengan mengisi kolom Pemesanan Saham Tambahan yang telah disediakan pada HMETD.

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki, maka pemesanan saham tambahan harus dilakukan dengan cara mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian, dengan mengisi Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan menyerahkannya bersama dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) yg dilakukan melalui C-Best
- Asli FPE yang telah diisi lengkap
- Asli Bukti Pembayaran dengan transfer/pemindah bukuan/giro/cek/tunai ke rekening perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Semua pemesanan pembelian saham tambahan harus dilakukan dalam kelipatan 100 saham. Pembayaran pemesanan pembelian saham tambahan sudah harus diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan selambat-lambatnya tanggal 13 April 2017. Penolakan dapat dilakukan terhadap pemesan yang tidak mematuhi petunjuk sesuai dengan yang tercantum dalam SBHMETD dan FPPS Tambahan.

5. PENJATAHAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Penjataan pemesanan pembelian saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 17 April 2017 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD IV ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjataan secara proposional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing Pemegang Saham yang meminta pemesanan saham tambahan.
- c. Jumlah saham yang akan dijatahkan adalah sisa saham yang belum diambil bagian oleh pemegang HMETD. Manajer penjataan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjataan dengan berpedoman pada Peraturan Bapepam dan LK No.VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjataan Efek Atau Pembagian Saham Bonus, dan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum. Laporan hasil pemeriksaan tersebut wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal penjataan berakhir sesuai dengan POJK 32 pasal 41.

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 PMHMETD IV, 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 HMETD dalam mata uang Rupiah kepada rekening Perseroan pada:

**Bank Mayapada Cabang Kantor Pusat
Operasional Jakarta Sudirman
A/C No. 100.300.3256.0
Atas Nama: PT Sentul City Tbk.**

Dalam hal ini, Perseroan akan memberikan tembusan bukti pembayaran di mana tercantum didalamnya nama pemesan dan Nomor Sertifikat HMETD.

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 diatas. 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 1 (satu) hari kerja setelah tanggal akhir perdagangan HMETD, yaitu tanggal 13 April 2017.

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. Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI akan mendapatkan konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-Best di KSEI melalui pemegang rekening KSEI.

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. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan saham tambahan yaitu pada tanggal 17 April 2017.

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 Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan LLG/transfer ataupun pemindahbukuan ke rekening pemegang saham yang berhak menerima pengembalian uang pemesanan tersebut. Pengembalian uang pemesanan saham tersebut dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan yaitu tanggal 18 April 2017.

Besarnya bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan tersebut dihitung berdasarkan rata-rata tingkat suku bunga deposito satu tahun dari perbankan yang berlaku pada saat pengembalian. Perseroan tidak memberikan bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD

Penyerahan saham hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan kepada Pemegang Saham mulai tanggal 10 April 2017 sampai dengan 17 April 2017. Dengan telah diterapkannya *scriptless trading* atas saham Perseroan, maka penyerahan saham hasil pelaksanaan HMETD dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

Untuk Saham yang telah masuk dalam Penitipan Kolektif KSEI:

- a. Perseroan tidak menerbitkan SKS dalam PMHMETD IV ini, tetapi saham-saham hasil pelaksanaan HMETD dan Penjatahan akan didistribusikan secara elektronik ke dalam penitipan kolektif KSEI.
- b. Saham hasil pelaksanaan HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan dideposit oleh Perseroan melalui BAE 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. Dan selanjutnya KSEI akan mendistribusikannya ke masing-masing rekening efek pemegang HMETD yang melaksanakan haknya tersebut.
- c. Untuk saham hasil Penjatahan Pemesanan Tambahan akan dikreditkan atau didistribusikan dalam bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan.

Untuk Saham yang berada diluar Penitipan Kolektif KSEI (Warkat):

- a. Perseroan akan menerbitkan SKS.

- b. Saham hasil pelaksanaan HMETD di luar Penitipan Kolektif KSEI akan diterbitkan dalam bentuk warkat dan dapat diambil di kantor BAE Perseroan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah diterima dengan baik oleh Perseroan.
- c. Saham hasil Penjatahan Pemesanan Tambahan dapat diambil selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan.

10. ALOKASI SISA SAHAM YANG TIDAK DIAMBIL OLEH PEMEGANG HMETD

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

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham PMHMETD IV PT Sentul City Tbk. No. 223 tanggal 17 Februari 2017 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., Notaris dikota Bogor, telah disepakati bahwa sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD seluruhnya akan diambil oleh PT Sakti Generasi Perdana pada harga yang sama dengan harga PMHMETD IV Perseroan, yaitu sebesar Rp 112.- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham.

XI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN HMETD

Prospektus dan SBHMETD akan tersedia untuk para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham tanggal 4 April 2017 pukul 16:00 WIB di BAE Perseroan.

Biro Administrasi Efek
PT SIRCA DATAPRO PERDANA
Wisma Sirca
Jl. Johar No. 18. Menteng
Jakarta 10340
Telepon : (021) 390 0645, 390 5920
Faksimili : (021)390 0652

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 sampai dengan tanggal 4 April 2017, Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan tanggal 4 April 2017 belum menerima atau mengambil Prospektus dan SBHMETD dan tidak menghubungi BAE, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para Pemegang Saham yang bersangkutan.